

TERMO DE :  ABERTURA      ( ) ENCERRAMENTO

Nesta data

INICIEI

ENCERREI

este volume destes autos com 7.803 folhas.

Rio de Janeiro, 04 / 05 / 17.

p/ Escrivão



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**Procuradoria-Geral de Justiça**  
**2ª PROCURADORIA DE JUSTIÇA JUNTO À 3ª CÂMARA CÍVEL DO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**



232

**Apelação Cível N.º 0105323-98.2014.8.19.0001**  
**APTE: Galileo Administração de Recursos Educacionais S.A.**  
**RELATOR: Des. Renata Cotta**

**PARECER DO MINISTÉRIO PÚBLICO**

**APELAÇÃO CÍVEL. Pedido de Recuperação Judicial indeferido. Exposição das causas que levaram à crise econômica financeira de forma insuficiente. Requisitos legais não preenchidos. A recuperação judicial tem por finalidade a superação de crise por empresa economicamente viável. Pelo conhecimento e desprovimento do recurso.**

**Eminente Relatora**  
**Egrégia Câmara**

Trata-se de pedido de recuperação judicial apresentado por Galileo Administração de Recursos Educacionais S.A., constituída em 28.05.2010 como companhia de capital fechado, e que tem por objeto a gestão de recursos vinculados a atividades educacionais.

Narra que em 01.06.2012 tornou-se mantenedora da Universidade Gama Filho e do Centro Universitário da Cidade – Universidade, após aprovação do MEC, e que a assunção da manutenção destas duas instituições, e, em consequência de obrigações em valores vultuosos originados em período anterior, corroeram o capital da requerente, que também enfrentou a paralisação das atividades do corpo docente e de funcionários, culminando com o seu descredenciamento pelo MEC.

Prossegue afirmando que o descredenciamento gerou a dispersão dos alunos e, com isso, uma queda brutal da receita, o que veio a agravar a situação. Assevera que o descredenciamento foi objeto de recurso administrativo e judicial, os quais ainda não foram julgados e que medidas que estão sendo implementadas pelos gestores, que permitirão o reequilíbrio financeiro e econômico, que certamente se alcançará, promoverá uma recuperação mais rápida.



7.805

(B)

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**Procuradoria-Geral de Justiça**  
**2ª PROCURADORIA DE JUSTIÇA JUNTO À 3ª CÂMARA CÍVEL DO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

E o art. 52 que:

Art. 52. Estando em termos a documentação exigida no art. 51 desta Lei, o juiz deferirá o processamento da recuperação judicial e (...)

Logo, o deferimento do processamento da recuperação judicial pressupõe a exposição objetiva das causas reais que levaram a empresa à crise econômica e financeira em que se encontra.

O objetivo da recuperação judicial é a preservação da empresa, em razão da função social que exerce. Esta preservação, no entanto, só tem cabimento se a empresa for economicamente viável. Uma empresa economicamente inviável não vai gerar emprego, tributo ou circulação de riquezas, portanto, não irá alcançar sua função social. E o fomento da impontualidade vai levar à falência.

No processo de recuperação judicial, o Juiz não é expectador de um acordo coletivo de pagamento. Cabe a ele analisar efetivamente o cumprimento das exigências legais.

No caso vertente, apesar da vasta documentação juntada não cuidou o requerente de esclarecer objetivamente a razão de sua crise econômica financeira.

Ao contrário, se limita a repetir que assumiu a gestão de duas instituições de ensino superior e, em consequência, as obrigações destas, o que lhe causou despesas elevadíssimas e, posteriormente, com o descredenciamento das instituições pelo MEC o corpo discente foi extremamente reduzido, implicando numa diminuição drástica da receita.

Tais assertivas, porém, não cumprem as exigências legais.

A requerente é sociedade de gestão de recursos educacionais. Logo, assumir a gestão de duas universidades, com diversos cursos, funcionários e alunos é inerente ao seu objeto social. É certo que antes de assumir tais gestões analisou devidamente a viabilidade econômica das duas universidades. Assim, afirmar que assumir a gestão lhe trouxe despesas demasiadas não exaure o escopo da norma, na medida em que está se dizendo que executar o seu objeto social lhe teria trazido prejuízos financeiros.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**Procuradoria-Geral de Justiça**  
**2ª PROCURADORIA DE JUSTIÇA JUNTO À 3ª CÂMARA CÍVEL DO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**



*impondo-lhes o sacrifício de verem suspensas suas execuções durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, na forma do artigo 6º, §4º da Lei nº 11.101/2005. Nesse contexto, mostra-se necessária a demonstração minuciosa de todos os aspectos da crise econômico-financeira, sendo certo que a recuperação judicial não é um direito potestativo do empresário ou da sociedade empresária."*

Assim, para que os credores tenham a oportunidade de analisar o plano de recuperação, antes é necessário que o processamento da recuperação seja deferido. E, para tanto, seria necessário o cumprimento dos requisitos legais, especialmente no sentido de comprovar que a empresa viável, passa por uma crise financeira, com os esclarecimentos das razões desta crise, o que não se acha presente nestes autos.

Por todo o exposto, opina o Ministério Público pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

É o Parecer.

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2014.

**LILIAN PINHO**  
**PROCURADORA DE JUSTIÇA**

# Anexo XIX

## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

7.808

H. B. CAVALCANTI e MAZZILLO ADVOGADOS

000947

Helio Bello Cavalcanti  
Sergio Mazzillo

Hariman A. Dias de Araújo  
Luiz Rodolfo A. Ryff  
Rodrigo Magalhães  
Rafael Genuino  
Gisele Chigo Pazzini  
Mario Assis Gonçalves Filho  
Guilherme Macedo

Tatiana Candreva Palumbo  
Bruna Novaes  
Isabela Celano  
Raphael Baptista de Castro  
Guilherme Barradas

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA  
COMARCA DA CAPITAL.

Processo nº 0105323-98.2014.8.19.0001

*OT. 24/05/15  
Comprovação de que  
Regras do plano  
cs.  
E 24/05/15*

RECIBO ENVIADO 25/05/15 13:24 2412792 19415085

GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE

RECURSOS EDUCACIONAIS S/A, nos autos do processo de Recuperação Judicial em epígrafe, vem, em atenção à R. Decisão publicada no Diário de Justiça do dia 26 de março de 2015, na forma e no prazo do artigo 53, da Lei nº 11.101, de 2005, apresentar seu Plano de Recuperação Judicial ( doc. 1 ), elaborado pela Recuperanda com a assessoria da renomada empresa Critério Auditores e Consultores, especializada em consultoria empresarial, contábil e de gestão de negócios.

Termos em que  
Pede Deferimento.

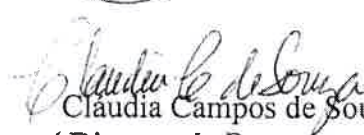
Rio de Janeiro, 25 de maio de 2015.


*Sergio Mazzillo*  
SERGIO MAZZILLO - OAB/RJ 25.538

000978

  
JOÃO RAYMUNDO CYSNEIROS VIANNA - OAB/RJ 15.310

  
GUILHERME MACEDO - OAB/RJ 172.833

  
Cláudia Campos de Souza  
(Diretora da Recuperanda)

  
Jorge Otávio Monteiro da Silva  
(Diretor da Recuperanda)

f. 210

**DOC.1**<sup>000949</sup>



f. 811

000950

# Plano de Recuperação Judicial

PROCESSO N.º 0105323-98.2014.8.19.0001

GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS  
EDUCACIONAIS S.A. – CNPJ 12.045.897/0001-59



Rio de Janeiro, 25 de maio de 2015

# Sumário

## PARTE I – Histórico e informações gerais

1. Do pedido de Recuperação Judicial .....	3
2. Sobre a Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A .....	4
2.1. Histórico .....	4
2.2. Estrutura organizacional .....	6
2.3. Missão .....	7
3. Histórico das instituições mantidas .....	7
3.1. Universidade Gama Filho – UGF .....	7
3.2. Centro Universitário da Cidade – UNIVERCIDADE .....	9
4. Importância das instituições e problemas enfrentados .....	9
5. Composição dos credores .....	12
5.1. Natureza dos credores .....	12
5.2. Classificação das classes de credores .....	13

## PARTE II - Meios de recuperação e plano de pagamentos

6. Do Plano de Recuperação Judicial propriamente dito .....	17
6.1. Disposições gerais .....	17
6.2. Apresentação dos consultores .....	19
6.3. Meios de recuperação judicial a serem adotados .....	21
7. Galileo Online .....	22
7.1 Mercado potencial / Clientes .....	26
7.2 Produtos / Serviços .....	33
7.3 EAD e Tecnologias educacionais .....	37
7.4 Parceiros / Fornecedores .....	40
7.5 Planejamento Estratégico .....	44
7.6 Estrutura Organizacional .....	45
7.7 Plano de Investimento .....	48
7.8 Estimativa de Receitas / Resultado .....	52
7.9 Ganhos Indiretos/Futuros .....	59
7.10 Conclusões sobre a viabilidade .....	62
8. Venda de ativos .....	65

9. Locação de imóveis .....	68
10. Plano de pagamentos.....	68
10.1. Disposições gerais.....	68
10.2. Prazos e condições de liquidação por classe de credor.....	69

**PARTE III - Demonstração de viabilidade econômica do Plano de Recuperação**

11. Demonstração de viabilidade econômica .....	73
11.1. Disposições gerais.....	73
11.2. Método de avaliação utilizado.....	74
11.3. Geração de caixa.....	75
11.4. Débitos do Plano de Recuperação.....	76
11.5. Amortizações .....	78
11.6. Conclusão.....	79

**PARTE IV - Hipótese de recredenciamento das Instituições**

12. Fluxos de caixa e prazo das amortizações na hipótese de recredenciamento.....	80
---	----

**PARTE V - Anexos**

13. Anexos relacionados ao Capítulo 7 – Galileo Online .....	84
ANEXO 1 – FORNECEDORES COMPROMISSADOS.....	85
ANEXO 2 – CURSO PREPARATÓRIO PARA O ENEM.....	90
ANEXO 3 – CURSOS PREPARATÓRIOS PARA CONCURSOS .....	92
ANEXO 4 – CURSOS PREPARATÓRIOS PARA OAB .....	94
ANEXO 5 – CURSOS LIVRES PARA EMPRESAS .....	95
ANEXO 6 – CURSO DE INGLÊS.....	100
ANEXO 7 – PROJETO MAGIA DE LER.....	101
ANEXO 8 – PROJETO PALAVRA CANTADA .....	102
ANEXO 9 – PLANILHA DE CÁLCULOS.....	103
14. Laudos de avaliação de bens e ativos e demais anexos .....	104

---

## PARTE I – Histórico e informações gerais

---

### 1. Do pedido de Recuperação Judicial

A GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A. (“GALILEO”, “Entidade”), mantenedora das Instituições de Ensino Superior (“IES”) Universidade Gama Filho – UGF e Centro Universitário da Cidade – UniverCidade, ajuizou em 20 de março de 2014 Pedido de Recuperação Judicial que foi distribuído para a 7ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro, processo nº 0105323-98.2014.8.19.0001, com o objetivo de superar a situação de crise econômico-financeira na qual se encontra, reestabelecendo as atividades de suas mantidas e os benefícios prestados a toda a sociedade decorrentes dessas atividades educacionais. Cumpridos todos os requisitos legais estabelecidos pela Lei nº 11.101 (“LRJF”), de 9 de fevereiro de 2005, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência de empresas, o pedido de recuperação judicial foi deferido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em decisão datada de 24 de março de 2015, publicada em 26 de março de 2015.

7.815

000951

## 2. Sobre a Galileo Administração de Recursos Educacionais S/A

### 2.1. Histórico

A GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A. foi constituída em 28 de maio de 2010, inicialmente sob a denominação RIO GUADIANA PARTICIPAÇÕES S.A., alterada em agosto do mesmo ano, e tem por objeto a gestão de recursos vinculados a atividades educacionais, sejam eles próprios ou de terceiros, inclusive a administração e a manutenção de atividades de educação superior, e seus sucedâneos com pós-graduação *stricto* e *lato sensu*, de ensino médio e fundamental, todos de qualquer tipo e natureza, bem como atividades decorrente de edição de livros, periódicos ou revistas em meio físico ou eletrônico e gestão de capital intelectual derivado de suas atividades fins, nas áreas educacional e editorial, podendo, ainda, participar de outros empreendimentos correlatos às atividades fins aqui descritas.

Em 24 de dezembro de 2010, a GALILEO tornou-se mantenedora da Universidade Gama Filho – UGF, instituição particular de ensino superior fundada em 1939 pelo Ministro Luiz Gama Filho, na cidade do Rio de Janeiro, e que ganhou o título de universidade em 1972. Com mais de setenta anos de tradição provendo uma educação de excelência e ampla infraestrutura, a UGF tornou-se uma das mais importantes instituições de Ensino Superior do Rio de Janeiro, formando, anualmente, milhares de profissionais em seus tradicionais cursos de Graduação, Especialização (Pós-Graduação Lato Sensu), Mestrado e Doutorado (Pós-Graduação Stricto Sensu).

7.816

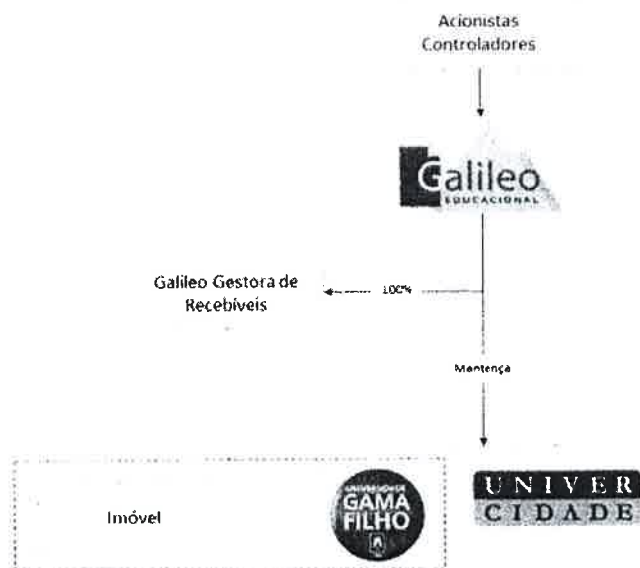
000955

Em 5 de agosto de 2011, a GALILEO tornou-se mantenedora também do Centro Universitário da Cidade – UNIVERCIDADE, instituição de Ensino Superior situada no município do Rio de Janeiro, com uma estrutura formada por quatro campi localizados nos bairros de Ipanema, Madureira e Centro.

Ao adquirir a manutenção dessas importantes Instituições de Ensino Superior, a GALILEO resolveu gerar uma nova fase de gestão educacional, mantendo a individualidade e perfil de cada uma de suas mantidas, com intuito de preservar a qualidade do ensino reconhecidamente existente ao longo de suas trajetórias, bem como melhorar a imagem institucional atingida pelos desgastes decorrentes de fatores alheios à vontade dos novos acionistas e administração.

## 2.2. Estrutura organizacional

A estrutura organizacional da GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A. é composta por suas mantidas Universidade Gama Filho e UniverCidade, Instituições de Ensino Superior reconhecidas pela qualidade dos serviços educacionais prestados no Rio de Janeiro. A Entidade possui em sua estrutura, também, a GALILEO GESTORA DE RECEBÍVEIS SPE S.A., criada com exclusiva finalidade de captação e administração de recursos financeiros no mercado quando necessários para ampliação e modernização da infraestrutura e consecução das atividades das suas mantidas supracitadas. Segue abaixo o organograma da estrutura organizacional da GALILEO:



### 2.3. Missão

A GALILEO ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS EDUCACIONAIS S.A. tem como missão ser a maior provedora de serviços na área de educação privada do Rio de Janeiro, irradiando sua competência para outras regiões do país, contribuindo, assim, para o desenvolvimento intelectual, econômico e social de milhares de alunos e com a construção de uma sociedade formada por indivíduos cada vez mais capacitados para enfrentar os inúmeros desafios presentes no mundo globalizado, que se mantém em constante mutação. A GALILEO acredita fortemente que o principal pilar para o crescimento de um país é a EDUCAÇÃO e tem como compromisso colaborar efetivamente com o Governo Federal em atender a demanda por um ensino atualizado e de alta qualidade.

Com este intuito, a Entidade reuniu renomados e capacitados profissionais em áreas correlatas às funções a serem desempenhadas para compor os órgãos colegiados dirigentes, e mantém como diretriz o trabalho em conjunto com as instituições mantidas, com absoluto rigor e respeito à legislação, visando consolidar a posição destas instituições como referências no ensino privado de nosso País.

## 3. Histórico das instituições mantidas

### 3.1. Universidade Gama Filho – UGF

A Universidade Gama Filho – UGF tem sua origem em 1939, com a aquisição do Colégio Piedade. Já naquela época, o objetivo era transformar a instituição, então com 136 (cento e trinta e seis) alunos e 5 (cinco) salas de aula, em Universidade.



Durante os mais de 70 anos de sua experiência, vários cursos foram sendo criados, em todas as áreas do saber, ampliando o campo de atuação da UGF. Pelo Decreto Estadual nº 903, de 13 de novembro de 1965, foi declarada de utilidade pública estadual e, posteriormente, pelo Decreto nº 70.208, de 25 de fevereiro de 1972, foi declarada utilidade pública federal. Em 31 de outubro de 1968, o Conselho Nacional de Assistência Social concedeu à Sociedade Universitária Gama Filho o Certificado de Entidade de Fins Filantrópicas, certificado este renovado em 9 de outubro de 1974, e assim sucessivamente em outras datas, mantido o certificado até agora.

Em 1950, iniciaram-se as atividades da primeira unidade de ensino superior, a Faculdade de Ciência Jurídicas do Rio de Janeiro, pela qual se formaram bacharéis em direito, que hoje são juízes, desembargadores e ministros dos Tribunais Superiores. Em seguida, no ano de 1962, foi inaugurada a Faculdade de Ciências Econômicas, Contábeis e Atuariais do Rio de Janeiro, passando a ser chamar, em 1969, Faculdade de Economia e Administração do Rio de Janeiro.

Vários cursos foram criados, podendo-se citar, dentre eles, a Faculdade de Ciências e Letras do Rio de Janeiro, em 1964, a Escola Médica do Rio de Janeiro, isso em 1996, e a Faculdade de Engenharia, também naquele ano.

Nos anos 70, ao receber seu mandato Universitário, a Universidade Gama Filho optou pela criação dos cursos de pós-graduação *stricto sensu*, valorizando, dessa forma, a continuidade na formação dos estudantes, sendo que, anos seguintes, a UGF continuou expandido as suas atividades, com a criação de novos cursos de graduação e extenso programa de pós-graduação *lato sensu*, sendo o seu corpo discente composto de mais de 13.000 (treze mil) alunos inscritos na graduação.

### 3.2. Centro Universitário da Cidade – UNIVERCIDADE

A Instituição originou-se a partir da fundação do Colégio Brasileiro de Almeida, em 1940, no bairro de Ipanema, município do Rio de Janeiro. Em 1982, com a fusão da Faculdade Brasileiro de Almeida e o Centro Unificado Profissional, que operava em Jacarepaguá, nasceu a Faculdade da Cidade, oferecendo cursos de Desenho Industrial e Comunicação Social, seguindo-se a instalação de outros cursos, como o de Letras e o bacharelado em Turismo e Marketing.

Sete anos mais tarde, uma terceira faculdade é incorporada, a Faculdade São Paulo Apóstolo, sediada no bairro do Méier, e são integrados ao portfólio os cursos de Ciências Contábeis e Tecnologia em Processamento de Dados.

Com seguidas unificações de outras Faculdades, como a da Lagoa e Reunidas Professor Nuno Lisboa, a Faculdade da Cidade se expandiu com a agregação de novos cursos, passando a dispor de mais três unidades no Méier, em Madureira e no Recreio dos Bandeirantes, sendo que, em janeiro de 1998, a direção da Faculdade da Cidade submeteu à apreciação do Ministério da Educação e ao Conselho Nacional de Educação o seu projeto de credenciamento em Centro Universitário, afinal deferido em 30 de setembro de 1998, passando a ser chamar Centro Universitário da Cidade, cuja marca é UNIVERCIDADE, que conta com um corpo discente da ordem de 6.000 (seis mil) alunos.

## 4. Importância das instituições e problemas enfrentados

Notória é a importância que as Instituições de Ensino Superior mantidas pela GALILEO representam para a sociedade. Ao longo de décadas de história, estas

7.821

000960

instituições, UGF e UNIVERCIDADE, têm atuado intensamente na formação educacional de milhares de alunos, dando-lhes a oportunidade de adquirir conhecimentos sólidos para sua formação como indivíduos e como profissionais aptos a assumirem posições de destaque no mercado.

Além das contribuições diretas na Educação, as instituições mantidas investem, também, em inúmeras ações de responsabilidade social e ambiental, realizando projetos relevantes, como o EcoCidadão, ReciclaCidade, Borboletário, Manguezário, Clínica-Escola de Fisioterapia, Núcleos de Prática Jurídica, parcerias em obras sociais como o Solar Meninos da Luz, no Morro do Cantagalo Pavão/Pavãozinho, em Copacabana, iniciativas na Mangueira e em Rio das Pedras, dentre outras.

Em decorrência da assunção da manutenção das instituições UGF e UNIVERCIDADE, a GALILEO assumiu um passivo de valores elevados, gerado por décadas sob a administração das antigas mantenedoras SUGF e ASSESPA, provocando um grande desequilíbrio no fluxo de caixa da GALILEO, agravado, ainda, por um considerável nível de inadimplência. Este cenário acarretou na paralização das atividades do corpo docente e dos funcionários e, como consequência extremamente danosa, implicou no descredenciamento de tais instituições pelo Ministério da Educação e Cultura – MEC, mediante o Despacho do Secretário nº 02, de 13 de janeiro de 2014, publicado no dia 14 de janeiro de 2014.

Esta atitude do Poder Público gerou uma dispersão dos alunos que cursavam as duas instituições educacionais mantidas pela GALILEO e, por conseguinte, uma brutal queda de sua receita, agravando ainda mais a situação e inviabilizando o cumprimento das obrigações assumidas pela nova administração, que, quando descredenciada, estava em processo de captação de recursos, buscando novos campos de atuação, com ênfase na exploração de cursos de graduação, pós-

graduação e extensão na modalidade à distância, que seriam atendidos em 80 (oitenta) polos em todo o território nacional, justamente para sanar os problemas financeiros na qual se encontrava.

O descredenciamento imputado pelo Poder Público gerou um prejuízo sem precedentes à sociedade – alunos, professores, funcionários em geral, instituições mantidas e demais interessados –, uma vez que pôs fim a um projeto de recuperação financeira das instituições que estava plenamente em curso, sendo planejado, executado e acompanhado com toda competência e dedicação da GALILEO e de consultores financeiros rigorosamente contratados.

Sem sombra de dúvidas, é de interesse de toda a sociedade e da GALILEO que as atividades destas instituições tão tradicionais sejam retomadas, reestabelecendo o nível de emprego, a formação dos alunos, as contribuições em pesquisas, programas culturais, sociais, ambientais etc.

Em face do Despacho do Secretário nº 2, que descredenciou a UGF e a UNIVERCIDADE, a GALILEO interpôs recurso administrativo que, nos termos do Parecer CNE/CESNº: 156/2014, homologado pelo MEC conforme publicação no D.O.U. de 15 de setembro de 2014, foi reconhecido, mas no mérito teve seu provimento negado, mantendo os efeitos nocivos do referido Despacho do Secretário nº 2.

Em anexo a este Plano encontra-se um breve histórico com as principais medidas legais que a GALILEO tem adotado para obtenção do credenciamento e ressarcimento dos prejuízos causados pelos antigos mantenedores.

## 5. Composição dos credores

### 5.1. Natureza dos credores

Figuram como credores da GALILEO, na categoria de sub-rogadora de todas as obrigações não liquidadas originárias das atividades de suas mantidas UGF e UNIVERCIDADE, além de demais obrigações provenientes do curso natural da administração destas Universidades, de modo resumido, sem prejuízo de outras categorias de credores que venham se apresentar ao longo da execução do Plano de Recuperação Judicial ora detalhado, conforme orientações do art. 7º da LRJF:

- (i) Professores e funcionários em geral, detentores de créditos de salários e benefícios atrasados referentes à prestação de serviços educacionais e funcionais próprios das categorias relacionadas;
- (ii) Prestadores de serviços e fornecedores em geral cuja contraprestação por suas atividades mantém-se atrasada;
- (iii) Instituições financeiras, pela liberação de recursos financeiros, empréstimos e financiamentos ainda não liquidados; e
- (iv) Órgãos da administração pública em geral, referentes aos impostos, taxas e contribuições devidas não liquidadas.

Ressalva-se que, no tocante aos créditos referentes aos órgãos públicos de que trata o item (iv) acima, a Lei 11.101/2005 não contempla os débitos de natureza fiscal como integrantes do processo de recuperação judicial, sendo estes excluídos, inclusive, das suspensões descritas no art. 6º desta Lei, conforme explicitado em seu art. 7º.

Dado o exposto, os débitos de natureza fiscal, de forma coerente com a citada norma, não estão sendo considerados dentro do presente Plano de Recuperação Judicial.

Importante destacar que o plano de pagamentos e a demonstração de viabilidade econômica, detalhados nos Capítulos 10 e 11 deste documento, preveem, além dos débitos ordinários com professores, funcionários em geral, prestadores de serviços, fornecedores e instituições financeiras, conforme descritos nos itens (i) a (iii) acima, os valores de débitos decorrentes de ações judiciais em fase de execução movidas por tais credores contra a GALILEO e/ou suas mantidas, além das ações em fase de execução movidas por alunos das Instituições, que manifestaram em Juizado Especial terem sofrido prejuízos devido à paralisação das aulas, sobretudo em função do descredenciamento imposto pelo Ministério de Educação e Cultura (MEC) em 2014.

O Plano de Recuperação ora apresentado tem por finalidade demonstrar os meios pelos quais a GALILEO efetuará, efetivamente, a liquidação de todos os credores, conforme listados nos parágrafos anteriores, respeitando-se as regras expostas na LRJF, bem como demonstrar a viabilidade de superação da situação de crise econômico-financeira que atualmente se encontra, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, a fim de atingir plenamente o objetivo da recuperação judicial, definido no art. 47 da LRJF.

## 5.2. Classificação das classes de credores

A Lei 11.101/2005 define, em seu art. 41, sumariamente, os credores interessados na recuperação judicial, dividindo-os em quatro classes de credores

distintas, componentes da assembleia-geral, considerados para verificação de seu quórum, que terão por atribuição, na recuperação judicial, dentre outras providências, deliberar sobre a aprovação, rejeição ou modificação do plano de recuperação judicial apresentado pelo devedor e sobre qualquer outra matéria que possa afetar os interesses dos credores (art. 35 da LRJF).

Em consonância com os artigos supracitados, serão apresentadas a seguir as classes de credores definidas na LRJF, bem como o tratamento dado a cada uma delas neste Plano de Recuperação Judicial.

Classe I – Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho:

Os credores da Classe I correspondem, em todas as menções a esta classe realizadas na integralidade deste documento, aos trabalhadores, professores e funcionários em geral, que mantêm ou mantiveram relações diretas de trabalho com as instituições mantidas UGF e UNIVERCIDADE, ou com sua mantenedora GALILEO, e que possuam créditos a receber destas instituições decorrentes dos seus contratos de trabalhos e/ou de ações trabalhistas em fase de execução movidas contra elas.

Classe II – Titulares de créditos com garantia real:

A essa classe de credores correspondem titulares de créditos para os quais existam quaisquer tipos de garantias reais, conforme descritas no Código Civil, destinadas a assegurar o cumprimento das obrigações assumidas sob pena da execução do bem dado em garantia.

As Instituições mantidas UGF e UNIVERCIDADE, bem como sua mantenedora GALILEO, não possuem débitos para os quais foram dados bens em garantia. Sendo assim, os credores classificados como de Classe II pelo art. 41 da LRJF não estão sendo abordados em detalhes no plano de pagamentos deste Plano de Recuperação Judicial, sem prejuízo da eventual entrada de credores nesta classe no decorrer das fases de verificação e habilitação de créditos conforme previstas na LRJF.

Classe III -- Titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados:

Os credores da Classe III correspondem, em todas as menções a esta classe realizadas na integralidade deste documento, aos prestadores de serviços, fornecedores, instituições financeiras e outros credores, não englobados nas demais classes, que sejam detentores de créditos a receber das instituições mantidas UGF e UNIVERCIDADE, ou de sua mantenedora GALILEO, incluindo-se aqueles oriundos de ações judiciais em fase de execução movidas contra estas instituições.

Como outros credores, estão previamente incluídos os alunos autores de ações judiciais movidas contra as instituições mantidas e/ou sua mantenedora, cujos processos estejam em fase de execução quando da aprovação deste Plano de Recuperação, conforme observado no Capítulo 5.1 deste documento.

Classe IV -- Titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte:

Esta classe de credores, incluída pela Lei Complementar nº 147, de 2014, corresponde, em todas as menções a esta classe realizadas na integralidade deste



7.827

000966

documento, às pessoas jurídicas enquadradas como Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP) conforme os requisitos da Lei Complementar nº 123, de 2006, que detenham créditos a receber das instituições mantidas UGF e UNIVERCIDADE, ou de sua mantenedora GALILEO, incluindo-se aqueles oriundos de ações judiciais em fase de execução movidas contra estas instituições.

---

## PARTE II – Meios de recuperação e plano de pagamentos

---

### 6. Do Plano de Recuperação Judicial propriamente dito

#### 6.1. Disposições gerais

Deste Capítulo em diante serão abordados, objetivamente, os meios pelos quais a administração da GALILEO pretende, de forma efetiva, sanar as dívidas com seus credores, trazendo detalhes das medidas a serem empregadas para geração de fluxos de caixa suficientes para a liquidação dos débitos e manutenção da fonte produtora, bem como os prazos para liquidação dos débitos referentes a cada uma das classes de credores, conforme descritas no Capítulo 5.2, além de demonstrar a viabilidade econômica do presente Plano de Recuperação Judicial.

Este Plano de Recuperação foi desenvolvido pela administração da GALILEO e por consultores, apresentados no próximo capítulo, com elevada competência e anos de atuação no mercado, levando-se em consideração dois macrocenários, a saber:

Cenário 1: Fase atual com as Instituições de Ensino descredenciadas pelo MEC

Neste cenário são demonstrados os meios de recuperação econômico-financeira das Instituições e as condições de pagamento de cada classe de credor considerando-se a manutenção pelo Ministério da Educação e Cultura – MEC da decisão que determinou o descredenciamento das Instituições de Ensino mantidas pela GALILEO.

Este cenário representa a fase atual da Entidade e objetiva-se a demonstrar a viabilidade de recuperação das Instituições mesmo sob as atuais condições danosas impostas pelo MEC.

Por se tratar do cenário atual, e não sendo possível prever quando as instituições serão recredenciadas pelo MEC, este Plano de Recuperação dedica-se essencialmente ao Cenário 1, reservando somente o Capítulo 12 para abordar o Cenário 2, no qual considera-se o recredenciamento das Instituições.

Cenário 2: Hipótese de recredenciamento das Instituições de Ensino pelo MEC

Neste cenário considera-se a hipótese de recredenciamento das Instituições de Ensino mantidas pela GALILEO, a partir da qual as universidades UGF e UNIVERCIDADE voltariam a oferecer os principais cursos de graduação e pós-graduação, presenciais e à distância, que ofereceriam antes da decisão de descredenciamento aplicada pelo MEC.

Objetiva-se, deste modo, demonstrar como o recredenciamento das Instituições seria capaz de gerar fluxos de caixa totalmente suficientes para reestabelecer a

saúde econômico-financeira da Entidade e reduzir significativamente os prazos para pagamento dos seus credores.

## 6.2. Apresentação dos consultores

A seguir são apresentados os principais consultores contratados para auxiliar na elaboração do presente Plano de Recuperação Judicial, bem como as considerações relacionadas à sua participação:

### Eschola.com

Empresa atuante no mercado de ensino à distância através da internet, com 15 anos de estudos e trabalhos voltados para o mercado corporativo e varejo, provendo serviços e soluções em sistemas de informação, treinamento gerencial, tecnologias de hipertexto e gestão pela qualidade, responsável pelo desenvolvimento de mais de 300 (trezentos) cursos na modalidade de ensino à distância (EAD), sendo, entre outros: supletivo (EJA), pré-vestibular, reforço para vestibular, Preparatório para o ENEM, capacitação profissional, informática, preparatório para concursos e inglês. Desenvolvimento de LMS (Learning Management System) próprio, Centros Virtuais de Treinamento e cursos isolados, para empresas e organizações como SulAmerica Seguros, Carrefour, White Martins, Autotrak, EDS, Banco GM, Módulo, CETEB, ABNT, YAHOO, CUFA, Estadão, LIBRA e outras.

A participação da Eschola.com neste Plano se deu através do levantamento de dados de mercado, análise de índices oficiais, projeções de taxas de alunos, ticket médio por curso, estudo de viabilidade técnica e econômica em geral, relacionadas à estruturação da linha de negócio de EAD denominada GALILEO

7.831

000970

ONLINE, principal instrumento de recuperação judicial adotado neste Plano, que será detalhadamente apresentado no Capítulo 7.

O trabalho foi elaborado e desenvolvido pessoalmente pelo Consultor Paulo Milet, Sócio e Diretor da Eschola.com, Formado em Matemática pela UnB, com Pós-Graduação em Administração Pública pela FGV, com mais de 40 anos de atuação profissional, sendo 15 anos como gerente e superintendente de sistemas no SERPRO, 10 anos consultor de programas de Qualidade Total, Produtividade e ISO 9000, Consultor de Gestão e modernização no SEBRAE, CNI e EMBRAPA e mais de 20 anos de atuação na área de Educação à Distância, sendo Master Consultant em implantação de Universidades Corporativas em parceria com Jeanne Meister, parceiro da Lotus e IBM na implantação do sistema Learning Space em clientes e da EDS como parceiro estratégico. Operou e gerenciou por dois anos o Portal Yahoo Educação com mais de 1.000.000 page-views/mês.

#### Critério Consultores

Empresa fundada em 1995 com reconhecida *expertise* nas áreas de auditoria, consultoria contábil, tributária e fiscal, e *corporate finance*, e na prestação de serviços de *outsourcing* contábil e fiscal, possuindo em seu corpo técnico e executivo profissionais oriundos de empresas de auditoria internacionalmente conhecidas como "*big four*" e professores e ex-professores de instituições renomadas como a Fundação Getúlio Vargas – FGV.

A participação da Critério Consultores neste Plano se deu através da coleta de dados da administração da GALILEO, estruturação dos tópicos abordados neste documento, análise dos fluxos de entrada e saídas conforme premissas informadas pela GALILEO e regras imputadas pela Lei nº 11.101/2005.

Dr. Manoel Messias Peixinho

Advogado com amplo conhecimento na área de Direito Administrativo, atualmente professor do Departamento de Direito da PUC e do Mestrado em Direito da Universidade Cândido Mendes. Professor colaborador da Fundação Getúlio Vargas e da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

A participação do Dr. Manoel Messias Peixinho neste Plano se deu através da coordenação da parte acadêmica do Plano.

### 6.3. Meios de recuperação judicial a serem adotados

A LRJF, em seu art. 50, lista alguns dos principais meios de recuperação judicial que podem ser adotados pelas companhias em processo de recuperação, não sendo este artigo – e nem poderia ser – exaustivo em relação às diversas configurações que um plano de recuperação pode obter, mas representa, ainda assim, um referencial bastante elucidativo dos métodos disponíveis.

Os meios de recuperação judicial a serem adotados pela GALILEO para atendimento dos objetivos do seu Plano de Recuperação são informados a seguir, referenciados aos incisos específicos do art. 50 da LRJF sempre que aplicável:

- (i) Estruturação de linha de negócios de ensino à distância (EAD) e outros produtos de apoio à educação, através da criação da GALILEO ONLINE – Vide Capítulo 7 deste Plano;
- (ii) Venda parcial de bens (art. 50, XI, da LRJF) – Vide Capítulo 8;
- (iii) Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor (art. 50, XVI, da LRJF) – Vide Capítulo 8;

- (iv) Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas (art. 50, I, da LRJF) – Vide Capítulo 10;
- (v) Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza (art. 50, XI, da LRJF) – Vide Capítulo 10;
- (vi) Locação de imóveis – Vide Capítulo 9.

Os Capítulos de 7 a 10 adiante abordam com rigor de detalhes cada um dos meios de recuperação a serem empregados conforme itens relacionados acima. Em seguida, será apresentada a demonstração de viabilidade econômica do Plano, que visa consolidar de forma clara e objetiva todos dados até então apresentados, de modo a demonstrar a efetiva viabilidade do Plano.

## 7. Galileo Online

A GALILEO EDUCACIONAL, surpreendida com o indevido descredenciamento de suas duas Instituições de Ensino Superior, ao mesmo tempo em que submeteu e iniciou junto ao Ministério da Educação e à Justiça Federal as tratativas visando o Recredenciamento, procurou caminhos alternativos, não dependentes desse evento, para apresentar dentro do seu Plano de Recuperação Judicial.

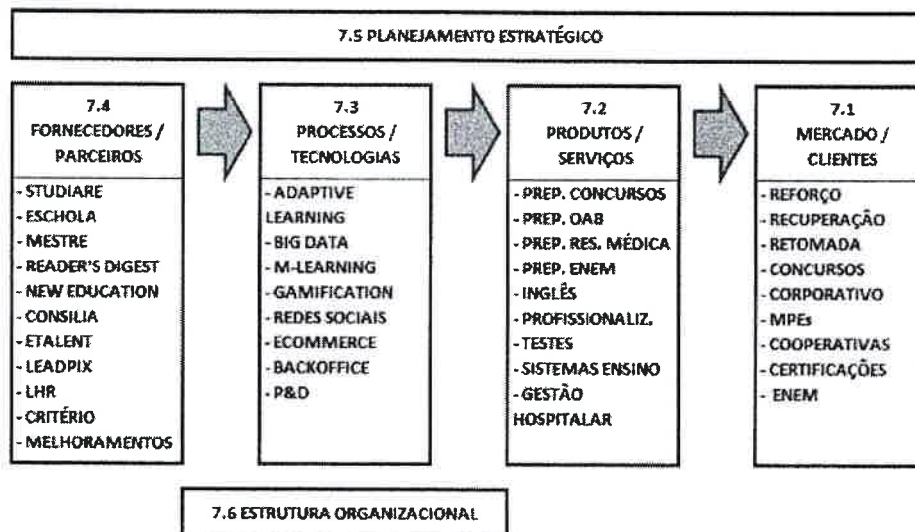
Esses caminhos alternativos aparecem aqui, no formato de um Plano de Negócios, focado em atividades educacionais não reguladas pelo MEC, mormente Preparatórios para Exames diversos, visando Certificações, Concursos, Línguas e Capacitação via cursos caracterizados como livres.

Esse Plano, a partir de agora designado GALILEO ONLINE, tem como **OBJETIVO**:

- i. Propor a criação de uma Unidade de Negócios - UN (ou empresa) atuante em uma área educacional não regulada pelo MEC, com produtos e serviços fornecidos principalmente à distância; e
- ii. demonstrar a sua viabilidade técnica e econômica (capacidade de gerar caixa) para sustentar a GALILEO EDUCACIONAL independente do credenciamento das mantidas como IES.

Esse documento (PLANO), está estruturado a partir do Quadro I, e que pode ser resumido da seguinte maneira:

**QUADRO 1**



No Capítulo 7.1, está a descrição do Mercado Potencial, com a quantificação da possível clientela. Para isso foram utilizados dados do IBGE, MEC e IPEA e diretrizes do "Institute for Lifelong Learning" da UNESCO, concluindo por um



7.835

000971

Potencial de 85.000.000 de possíveis clientes, dos quais apenas um pequeno percentual, se alcançado, já representará o sucesso do Plano como um todo.

O Capítulo 7.2 tem a descrição dos possíveis produtos e/ou serviços que serão oferecidos, destacando-se os Preparatórios para Concursos, OAB, Residências Médicas e ENEM e também a oferta para empresas, órgãos da Administração Pública, prefeituras, governos de estados e ONGs, incluindo também alguns cursos presenciais.

No Capítulo 7.3 são apresentadas as Tecnologias Educacionais que serão utilizadas para o desenvolvimento e entrega dos produtos, procurando colocar a GALILEO ONLINE no "estado-da-arte" do *e-learning* (aprendizagem via internet) no mundo.

Alguns fornecedores no mercado de Educação a Distância e produtos correlatos, com experiência e capacidades comprovadas, já contactados, ativos e comprometidos com o Plano são apresentados no Capítulo 7.4, e, com isso, pode ser garantida a entrada dos produtos serviços no mercado nos menores prazos possíveis, gerando recursos também no curto prazo.

A partir do modelo de negócios vislumbrado nos quatro primeiros capítulos, o Capítulo 7.5 define os parâmetros do Planejamento Estratégico da GALILEO ONLINE, com Missão, Visão, Metas e Ações a serem executadas para o atingimento dos objetivos, entre os quais, o de ser, em 5 anos, a maior Entidade Brasileira prestadora de serviços educacionais no mercado não regulado, com mais de 1.000.000 de alunos/ano e capaz de gerar, em 10 anos, mais de R\$ 500.000.000,00 no somatório dos Resultados Líquidos, valor suficiente para equacionar o passivo do Grupo GALILEO.

7.836

000977

O Capítulo 7.6 retrata a Estrutura Organizacional para executar o Plano Estratégico ("a Estratégia precede a estrutura"), em um formato moderno, por Processos e Projetos.

No Capítulo 7.7 aparecem os números das projeções de Receitas e Despesas, projetando Resultados Líquidos da ordem de 28 a 30% ao ano, mesmo com tickets médios baixos e decrescentes e considerando a conquista de pouco mais de 1% do mercado estimado no Capítulo 7.1.

O investimento inicial necessário para a realização de todo o Projeto, está estimado em R\$ 10.000.000,00 e o Capítulo 7.8 descreve onde e como esses valores serão aplicados nos primeiros 12 meses do Plano para viabilizar as Estratégias, a Estrutura e os Resultados descritos nos Capítulos 7.5, 7.6 e 7.7.

Os Capítulos 7.9 e 7.10 fecham o documento, relatando os ganhos indiretos que serão obtidos pela execução do Plano como um todo, inclusive para um futuro recredenciamento e também, e principalmente, a demonstração resumida da **VIABILIDADE TÉCNICA e FINANCEIRA** da GALILEO ONLINE, que será fundamental para a **VIABILIDADE ECONÔMICA** do Plano de Recuperação Judicial como um todo, conforme estabelecido no art. 53, inciso II, da Lei 11.101/2005.

## 7.1 Mercado potencial / Clientes

Obtido do documento "DIRETRIZES DA UNESCO PARA O RECONHECIMENTO, VALIDAÇÃO E ACREDITAÇÃO DOS RESULTADOS DE APRENDIZAGEM NÃO FORMAL E INFORMAL" - UIL (Unesco Institute for lifelong learning)

"Hoje, em um mundo complexo e de rápidas mudanças, é necessário aos indivíduos adquirir e adaptar competências (conhecimento, habilidades e atitudes) por meio de todas as formas de aprendizagem para enfrentar múltiplos desafios. Entretanto, os sistemas de qualificação ainda focam no aprendizado formal e nas instituições educacionais. Como resultado, grande parte do aprendizado dos indivíduos permanece não reconhecido e a motivação para que continuem seus estudos não é incentivada. Isso leva a uma subutilização dos talentos e recursos humanos na sociedade. Portanto, os resultados da aprendizagem que os jovens e adultos adquirem ao longo da vida de modo não formal ou informal precisam ser visíveis, avaliados e reconhecidos formalmente."

"**RVA** - Reconhecimento, Validação e Acreditação de todas as formas de resultados de aprendizado é uma prática que torna visíveis e valora todo o leque de competências, conhecimentos, habilidades e atitudes que os indivíduos obtiveram em variados contextos e por meio de diversos meios em diferentes fases de sua vida."

"**VISÃO** - O RVA dos resultados da aprendizagem não formal e informal é o alavancador chave para tornar a aprendizagem ao longo da vida (*Lifelong learning*) uma realidade.

Valorar e reconhecer esses resultados de aprendizagem pode aumentar significativamente à autoestima e bem-estar dos indivíduos, sua motivação para aprendizagens posteriores e fortalecer suas oportunidades no mercado de trabalho. RVA pode ajudar a integrar vários segmentos da população em um sistema de treinamento e educação flexível e aberto e em construir uma sociedade inclusiva."

**"PRINCÍPIOS** - Um dos princípios do UIL/UNESCO é fornecer suporte especial por meio de arranjos flexíveis para os que abandonaram os estudos precocemente, adultos com necessidades especiais de aprendizagem, pessoas e trabalhadores com baixos níveis educacionais e também aqueles excluídos do mercado de trabalho."

**FOCO:** O Foco da GALILEO ONLINE será o mercado de Educação para Adultos (maiores de 18 anos), com motivações próprias dos adultos, como apregoa a ANDRAGOGIA, onde a responsabilidade maior pelo aprendizado fica com o aluno e não com os professores e tem como principais características:

- i. Necessidade de saber: adultos precisam saber por que precisam aprender algo e qual o ganho que terão no processo;
- ii. Autoconceito do aprendiz: adultos são responsáveis por suas decisões e por sua vida, portanto querem ser vistos e tratados pelos outros como capazes de se autodirigir;
- iii. Papel das experiências: para o adulto suas experiências são a base de seu aprendizado. As técnicas que aproveitam essa amplitude de diferenças individuais serão mais eficazes;
- iv. Prontidão para aprender: o adulto fica disposto a aprender quando a ocasião exige algum tipo de aprendizagem relacionado a situações reais de seu dia-a-dia;

- v. Orientação para aprendizagem: o adulto aprende melhor quando os conceitos apresentados estão contextualizados para alguma aplicação e utilidade;
- vi. Motivação: adultos são mais motivados a aprender por valores intrínsecos: autoestima, qualidade de vida, desenvolvimento.

**Contexto 1:**

- No Brasil, em 2013, existiam 7.400.000 alunos no Ensino Superior, sendo que restaram mais de 1.000.000 vagas oferecidas e não utilizadas. (Todas na área privada);
- O Total de alunos cresce muito devagar porque entram poucos e fogem muitos;
- O Brasil deveria ter o dobro de alunos no Ensino Superior. Nossos índices são piores que Chile, México, Portugal etc.;
- Em 2013, entraram 2.300.000 novos alunos no Ensino Superior e formaram-se 900.000. Logo, a quantidade de estudantes deveria ter aumentado em 1.400.000. Mas o aumento foi de apenas 300.000, significando que a evasão foi também maior que 1.000.000 de alunos. Os dados de 2014 ainda não estão disponíveis;

Causa principal: Pouca qualidade e quantidade de oriundos do ENSINO MÉDIO, que faz com que sobrem vagas e muitos desistam por não conseguir acompanhar.

**Contexto 2:**

As faculdades buscam alunos apenas entre os 2.000.000 que se formam a cada ano no Ensino Médio e entre os que se formaram em anos recentes, que somam os 5.000.000 que fizeram o ENEM em 2014 nessa faixa.

7.840

000979

Fora esses, existem 60 milhões outros que poderiam seguir o caminho do Ensino Superior se completassem o Ensino Médio ou se estivessem melhor preparados, inclusive com reforço depois de terem ingressado na Faculdade.

### **Contexto 3:**

A evasão no Ensino Médio é da ordem de 10% ao ano (mais de 1.000.000 de alunos/ano). O custo de um aluno para o governo é de aproximadamente R\$ 2.300,00/ano. O desperdício econômico é da ordem de muitos Bilhões de Reais. O nível de escolaridade médio do brasileiro situa-se em patamares muito aquém do que seria necessário para que o país pudesse ocupar o posicionamento que almeja no mercado global. Existem 10 milhões de adultos, que, mesmo com apenas o Ensino Fundamental completo, pararam de estudar e outros 10 milhões que entraram no nível médio, mas não conseguiram completar, tendo evadido em algum momento de suas vidas (evasão de mais de 1.000.000 de alunos/ano). Isso sem contar com os 15.000.000 de analfabetos e mais de 40 milhões com o Ensino Fundamental incompleto (esses dois últimos não são tratados aqui nesse projeto).

Some-se a isso os que, mesmo tendo o nível médio completo, não se sentiram motivados a avançar para o Ensino Superior, que são mais 24 milhões e os que, tendo ingressado no Ensino Superior, foram obrigados a abandonar, muitas vezes por deficiência de formação anterior que não permitiu que acompanhassem o curso com aproveitamento (outros 10 milhões).

Isto significa, em tese, mais de 50 milhões de brasileiros (acima do fundamental completo) fora do fluxo oficial de educação tratado pelos governos.

Isso traz enormes prejuízos para o país, que não consegue aproveitar seu bônus populacional, e claro, prejuízos pessoais para essas pessoas que não conseguem empregos razoáveis, cursar uma faculdade ou ensino técnico e subir na vida.

7.841

000080

#### Contexto 4:

O Brasil sendo um país de proporções continentais e regionalidades muito marcantes, exige que os fornecedores de produtos educacionais tenham parceiros comerciais que possam atender a demanda consumidora no Brasil, com 5.561 municípios e mais de 32 milhões de alunos na rede pública só no ensino fundamental e 10.000.000 no Ensino Médio.

#### O MERCADO POTENCIAL (em milhões de alunos)

O primeiro público alvo – **usuários/alunos** – é dividido em blocos assim definidos:

- **REFORÇO ESCOLAR** – Alunos regulares do Ensino Médio em Escolas Públicas ou particulares de qualquer uma das 3 séries desse ciclo e de qualquer idade, com interesse ou não em passar em um Vestibular.  
Alunos cursando Ensino Médio (10,5) ou Graduação (6,7);
- **RECUPERAÇÃO DE EVASÃO** – Adultos que evadiram ou nem mesmo iniciaram o Ensino Médio e cujo interesse prioritário é a obtenção do certificado de Ensino Médio via ENEM.  
Evadidos do Ensino Médio (10) ou do Ensino Superior (10);
- **RETOMADA DE ESTUDOS** – Alunos com o Ensino Médio completo há mais de um ano, podendo até mesmo já serem evadidos do Ensino Superior, com o interesse prioritário em reiniciar seus estudos, cursando Ensino Técnico ou uma faculdade pública ou particular, com ou sem Bolsa PROUNI e com ou sem Financiamento Estudantil (FIES).  
Adultos apenas com Ensino Fundamental (10) ou Médio completo (24);
- **PREPARATÓRIO**: Estudantes para Concursos (14); Potencial de línguas (20);
- **CORPORATIVO**: Empregados com carteira assinada (44); MPEs (6,5); Cooperados (9);
- **SISTEMAS DE ENSINO**: Médio (10) e Técnico (6);

- **SISTEMAS EDUCACIONAIS COMPLEMENTARES:** Uso da música nas escolas; Incentivo à Leitura (32);
- **CERTIFICAÇÕES DIVERSAS:** OAB, ISO, PMI, TIC, Línguas, Qualidade, Acreditação, ENEM etc. (1,0);
- **INSCRITOS NO ENEM** (9,0 em 2014);
- **NEM-NEM** - Pessoas que nem estudam e nem trabalham (10).

O Total (abatendo as superposições) passa de 85 milhões de brasileiros adultos (sem analfabetos e fundamental incompleto (nicho ENCCEJA) e cerca de 32 milhões de alunos do Ensino Fundamental; mais que a população total da França, Itália, Alemanha, Inglaterra ou Argentina (apenas 14 países têm população maior do que 85 milhões), o que caracteriza uma excelente oportunidade.

O segundo público-alvo – Entidades Apoiadoras/Pagantes (Geradoras de alunos) – é definido também em blocos, tais como:

- Empresas públicas ou privadas, Fundações, ONGs, Sindicatos e Igrejas com metas e preocupações na área de Responsabilidade Social, interessadas em direcionar recursos para projetos focados em Educação e qualificação de mão de obra;
- Entidades que tenham no seu “core business” o apoio e capacitação dos seus associados, visando uma melhoria em termos de qualidade, produtividade e sucesso empresarial: SEBRAE, Federações de Indústrias, Associações Comerciais, Associações Profissionais etc.;
- Governos Estaduais e Municipais, com ou sem responsabilidade pela evasão acontecida, mas que estejam motivados em melhorar o nível de escolaridade no seu estado/município e minimizar os problemas de falta de mão de obra local qualificada. Podendo inclusive ser ofertado material didático para apoio presencial.



7.843

000932

O terceiro público-alvo – Geradores de receitas – é formado prioritariamente por (além das Apoiadoras acima):

- Faculdades e escolas técnicas interessadas em captar alunos entre aqueles alunos egressos do REAJA;
- Faculdades interessadas em recuperar alunos evadidos (ou em evitar evasão) dos seus próprios cursos;
- Empresas/organizações interessadas em associar seus nomes a esse tipo de Projeto por conta de Responsabilidade Social;
- Empresas/Organizações interessadas no marketing e comercialização de produtos e serviços usando o Portal e os cadastros como canal de acesso;
- Bancos/Financeiras com atuação em FIES (Financiamento Estudantil) e seguros escolares.

7.844

000933

## 7.2 Produtos / Serviços

Os principais produtos e serviços online que podem atender essa demanda fantástica descrita no Capítulo 7.1 estão agrupados abaixo em 7 conjuntos, dos quais destacamos os principais pontos que corroboram a escolha de cada um deles:

### a) Preparatórios para Concursos Públicos, OAB ou Residência Médica

- São 14.000.000 os candidatos/ estudantes atualmente em preparo para Concursos Públicos;
- As soluções EAD funcionam a qualquer hora e de qualquer lugar (“*anytime/anyplace*”). Isso é extremamente conveniente, visto que somente 8% dos municípios tem cursos preparatórios;
- São mais de 9.000.000 de funcionários públicos, significando que apenas para cobrir aposentadorias, seriam mais de 300.000 vagas/ano nos 3 níveis: Federal, Estadual, Municipal;
- Mais de 5.500 municípios. Sendo que 300 tem mais de 100.000 habitantes
- Administração direta e indireta (autarquias, fundações e empresas);
- Alunos gastam entre R\$ 5.000 a 10.000 por ano em cursos presenciais;
- No exame da OAB, somente 10% dos candidatos são aprovados;
- Residência Médica; Ticket médio alto (chegando a R\$ 3.000/ ano).

### b) Preparatório para o ENEM

Hoje, o grande canal de acesso ao Ensino Técnico (PRONATEC) e às Universidades, Públicas ou Privadas, com ou sem Bolsas de estudo (PROUNI), com ou sem Financiamento Estudantil (FIES) é o ENEM, que, além de todas essas atribuições, ainda agrega a de **Certificar o Conhecimento de adultos no**

7.845

000904

**nível médio**, como se fosse um Supletivo, para aqueles (maiores de 18 anos) que atingirem 450 pontos nas provas objetivas e 500 na redação.

Isso posto, verifica-se que, com algum esforço pessoal e condições de estudo de nível adequado, milhares (ou milhões) de brasileiros poderiam melhorar seu nível de escolaridade (e do país) e aumentar consideravelmente o ingresso e permanência em faculdades e cursos técnicos em praticamente todas as carreiras fazendo e obtendo os pontos necessários no ENEM, desde que pudessem ser ajudados a aprender e a melhorar sua pontuação nas provas e seu conhecimento no nível do Ensino Médio.

Números do ENEM 2014 reforçam o aqui descrito:

- 8.721.946 de pessoas inscritas para fazer a prova (+ 21%);
- 57% dos cadastrados (ou 4.990.025) já concluíram o Ensino Médio;
- 20% (1.748.588) são alunos do último ano do ensino médio;
- 11%, ou 997.131 inscritos para obter o certificado de conclusão do ensino médio (apenas 67.200 aprovados);
- Necessidade de ter 18 anos e obter 450 pontos nas objetivas e 500 pontos na Redação;
- 4 milhões têm mais de 20 anos, sendo que 1,35 milhão está acima dos 30 anos.

### c) Cursos presenciais

Utilizando-se de todo acervo técnico e do quadro de professores de alta referência no ramo acadêmico, além de toda infraestrutura que dispõe com prédios próprios e equipamentos, a Galileo vai atuar no segmento de cursos livres e cursos de extensão, para capacitação e desenvolvimento profissional, na modalidade presencial nas seguintes áreas do conhecimento: Exatas, Saúde,

Humanas e Sociais, oferecendo mais de 100 cursos presenciais na unidades Ipanema, Piedade e Madureira.

Serão estabelecidas parcerias com instituições da sociedade civil, empresas e órgãos de classe, como é o caso do CREA, OAB, CRC, SEBRAE, SENAI, SESI para estabelecimento do perfil profissional dos egressos dos cursos de extensão, de modo a estimular e facilitar a incorporação dos alunos ao mundo do trabalho atendendo às demandas dos empregadores o que aumentará significativamente a empregabilidade dos alunos.

**d) Material de apoio ao Ensino Fundamental e Sistemas de Ensino**

Ambientes Virtuais de Aprendizagem, complementados com material de apoio local visando o incremento do uso de música nas escolas, incentivo à leitura, sistemas de Ensino Técnico e fundamental aproveitando a estrutura de distribuição montada.

**e) Consultoria - Aproveitando a estrutura e o conhecimento de seus professores**

A Galileo fornecerá consultorias diversas para empresas e organizações, podendo atuar nas áreas de Gestão Hospitalar e UPAs e na Estruturação e aperfeiçoamento de Universidades Corporativas.

**f) Cursos livres online e presenciais para Atualização, Capacitação e/ou Formação Continuada para o mercado corporativo, incluindo certificações e ensino de línguas**

- São mais de 500 as Universidades corporativas;
- A cada dia o mercado exige mais certificações (ISO, PMI, CMM etc.);
- As MPEs e Cooperativas tem pouco acesso a treinamentos;

- ONGs, Associações diversas, Igrejas e Sindicatos;
- A Administração Pública nas esferas federal, estadual e municipal, Empresas Públicas, Tribunais, entre outros vem buscando cada vez mais atualizar e capacitar seus servidores efetivos com cursos online (com e sem tutoria) de curta duração e com conteúdos adaptados/customizados às suas necessidades;
- Os temas de Melhoria da Gestão, Cuidados com o Ambiente, Qualidade e Produtividade são cada vez mais exigidos;
- Línguas (Inglês – preparo para Certificação TOEFL).

#### **g) Outros Produtos / Serviços**

Uma série de outros produtos, não necessariamente cursos online, podem ser oferecidos no sentido de melhorar a capacidade de aprendizado dos clientes/usuários e das suas organizações:

- Aplicação de Testes Psicotécnicos e Testes comportamentais visando identificar características e pontos fortes e fracos dos alunos que vão facilitar a identificação do perfil de cada um;
- Ensino de Técnicas de aprendizagem (“aprender a aprender”);
- E-books/ Material Didático;
- Realização de Simulados e testes para Concursos e ENEM;
- Venda de espaço publicitário para anunciantes interessados nos segmentos de mercado atingidos;
- Elaboração de Projetos com foco na Responsabilidade Social de empresas e Organizações, visando a obtenção de patrocínios.

### 7.3 EAD e Tecnologias educacionais

As novas tecnologias aplicadas à educação estão permitindo cada vez mais que as premissas de "a qualquer hora" e "em qualquer lugar" e "em seu próprio ritmo" estejam cada vez mais válidas e cada vez mais eficazes.

Algumas dessas (descritas abaixo) serão priorizadas no Projeto e utilizadas/adquiridas já desde o seu início e também serão objeto de estudos e pesquisas imediatas.

#### Aprendizagem Adaptativa (Adaptive Learning)

A Aprendizagem adaptativa é um conceito relativamente novo que implementa uma ideia antiga. Cada estudante deve poder aprender no seu próprio ritmo e com o conteúdo adaptado ao seu próprio nível de conhecimento. Essa tecnologia permite a análise da evolução e curva de aprendizagem dos estudantes ao utilizarem material digital, recomendando exatamente a sequência a seguir em função do que já estiver aprendido e consolidado.

A personalização torna os estudantes mais motivados e comprometidos com os seus objetivos escolares, o que permite que melhorem os resultados.

No nosso projeto será utilizado inicialmente no Preparatório para o ENEM, a partir de simulados onde o aluno saberá qual o seu nível de conhecimento em cada módulo de da matéria e receberá para estudo o material adequado ao seu conhecimento. Depois esse conceito será expandido para todos os outros cursos, principalmente os Preparatórios para concursos e OAB, com o direcionamento otimizado do aluno para o conteúdo onde for mais deficiente.

## Gerenciamento – *Big Data*

A tecnologia conhecida como "BIG DATA" (sem uma tradução consagrada em português) trata grandes volumes de dados procurando extrair informações "escondidas" sobre os sistemas e dados que estão sendo usados. Casada com projetos educacionais, gera o *educational data mining* (análise de grandes quantidades de dados provenientes da atividade dos próprios alunos para o desenvolvimento de novas metodologias que melhorem a sua experiência educativa) e o *learning analytics* (aplicação que permite realizar previsões sobre o desempenho dos alunos e oferecer-lhes recomendações que lhes permitam continuar aprendendo). Toda esta informação ajudará os "aprendentes" e os professores e tutores a identificar rapidamente as necessidades e carências no aprendizado e a desenvolver planos e sequências de estudo personalizados.

Com a convergência do Ensino Adaptativo e do *Data Mining* (exploração e análise de bases de dados), será possível explorar correlações entre aprendizagem e conteúdo. Para a adaptabilidade dos assuntos estudados, os conteúdos serão gerados em partes e em diferentes formatos.

## Gamificação ("*Gamification*")

Gamificação é a aplicação de elementos e mecânicas de design de jogos em atividades fora do contexto de games, como: em empresas, em desafios de impacto social e o no próprio ambiente escolar.

Envolve a inclusão de Desafios, Competição, Recompensas, Cooperação e *Feedback* constante nos produtos educacionais de modo que o aprendizado seja mais eficaz e que o processo seja mais agradável.

### Correção por colegas ("*Peer correction*") / Redações

É o processo de correção de trabalhos escritos (redações, monografias, pesquisas etc.) feito pelos próprios colegas dos alunos. A mecânica é simples: os critérios de correção são pré-definidos pelos professores e tutores e passados para os alunos. Em um sistema de trocas, cada aluno terá seu trabalho corrigido se se prontificar a corrigir e dar notas no trabalho de colegas.

Além de viabilizar a correção de milhares de trabalhos de milhares de alunos em um tempo curtíssimo, ainda proporciona melhoria no processo de aprendizado e absorção de conhecimentos.

Será aplicado inicialmente na correção de redações do preparatório para o ENEM, usando as instruções do INEP.

### Tutoria - Enquetes -- *Crowdsourcing*

Questões serão tabuladas e priorizadas em um sistema parecido com o de FAQs (Questões frequentes), mas que serão automatizadas para priorizar as mais importantes e as mais comuns, permitindo a assistência de um número maior de alunos para cada tutor.

### Tablets – Smartphones – *mlearning*

A disseminação em massa do uso de *smartphones* e *tablets* em todo o país, praticamente obriga que os cursos e produtos oferecidos o sejam também acessáveis por esses equipamentos. Com isso estará cada vez mais internalizado (e externalizado) o conceito de *m-learning* ou *mobile learning*, que é o aprendizado "móvel", implementando em definitivo um conceito clássico da EAD - o do aprendizado "*anytime-anyplace*" (a qualquer hora e de qualquer lugar).



## Redes Sociais

O uso das redes sociais será incentivado e incorporado aos processos de aprendizagem. Tanto as redes públicas, como Facebook, Twitter e Instagram, quanto reses específicas que serão criadas pelos professores e alunos.

### *Flipped Classroom e Blended Learning*

*Flipped Classroom* é um processo onde a aula presencial é precedida por uma disponibilização do material de aula em meio digital na internet, permitindo que os alunos se preparem antes e cheguem às aulas com o material já lido e absorvido, reservando-se as aulas para os debates e esclarecimento de dúvidas. Isso pode e deve ser associado ao *Blended Learning* para que, mesmo nos cursos ditos presenciais, a presença da tecnologia seja marcante.

## 7.4 Parceiros / Fornecedores

Em um processo de otimização do tempo no intuito de permitir o início das atividades assim que o Plano de Recuperação for aprovado. Foram iniciados contatos e negociados pré-contratos com alguns fornecedores de produtos e serviços que seguem apresentados e que estão mais detalhados no ANEXO 1. Esses fornecedores já dispõem de mais de 500 cursos prontos com centenas de vídeo-aulas em todas as áreas (ANEXOS 2, 3, 4, 5 e 6). Essa antecipação de negociações certamente vai acelerar todo o processo de geração de caixa assim que o Plano de Recuperação for aprovado:

Studiare (plataforma adaptativa)

Produtora e fornecedora da Plataforma Adaptativa STUDIARE, desenvolvida em linguagem RUBI, moderna e flexível.

Incorpora todas as funções para o Ensino Adaptativo e para o gerenciamento do aprendizado usando conceitos de Big Data.

#### ESCHOLA.COM - Educação a Distância

Empresa pioneira no mercado de Educação a Distância no Brasil, com mais de 15 anos de atuação, tanto no mercado corporativo quanto no varejo, com um produto pronto para uso que é o - Preparatório para o ENEM - Curso online completo com o equivalente a 1.200h de aulas (mais de 5.000 páginas), cobrindo todas as matérias das 3 séries do Ensino Médio, onde o aluno pode navegar no seu ritmo e velocidade, podendo acessar o conteúdo de qualquer local com conexão com a Internet.

Pioneira na consultoria para a implantação de Universidades Corporativas no Brasil, tendo sido representante e parceira de Jeanne Meister, considerada uma das maiores autoridades mundiais no assunto Universidades Corporativas.

Atua tanto no desenvolvimento de produtos, quanto na operação, *e-commerce* e entrega, tutoria e gerenciamento de ambientes de aprendizagem.

#### Mestre dos Concursos e Elite OAB

Empresa especializada com foco de atuação em Concursos Públicos e OAB.

CONCURSOS - Empresa lançada em maio de 2011, com mais de 30 mil alunos  
3 estúdios próprios e mais de 90 Mil cadastrados

Foco Atual: Vídeo Aula para Concursos Públicos principalmente nos segmentos de segurança e de tribunais

Mais de 3.500 horas em formato de vídeo-aulas de conteúdo para mais de 60 concursos.

#### OAB - Lançado em abril/2013

- 100% conteúdo para 1ª fase do Exame e segunda fase em desenvolvimento;

- Oferta do pacote completo (17 disciplinas e 315 horas) ou disciplinas avulsas.

#### Reader's Digest (Inglês)

Seleções do Reader's Digest é uma empresa de Marketing Direto, mundialmente conhecida pela edição da Revista Seleções. Atuante nos canais offline e digital, leva aos seus leitores e clientes conteúdo com qualidade e emoção pelas páginas de sua revista e seus outros produtos e serviços.

#### NewEducation (Cursos Técnicos)

Empresa sediada em Campinas, desenvolvedora de um pioneiro Sistema de Ensino profissionalizante, com mais de 20 cursos técnicos e 40 cursos FIC, todos em um formato imediatamente implantável e aplicável em instituições credenciadas para cursos na modalidade PRONATEC.

#### CONSILIA (Concursos + de 20 cursos prontos + metodologia)

Empresa sediada em Brasília com um conjunto bastante completo de Cursos preparatórios para OAB.

#### eTalent (Testes/Comportamento)

Empresa atuante há mais de 20 anos no mercado de testes comportamentais e profissionais que visam identificar potenciais e problemas no desenvolvimento das pessoas e focar na melhoria do processo de crescimento. Será importante no direcionamento profissional dos alunos.

#### Leadpix (email mkt, pesquisas)

Email Marketing; Marketing Direto (off-line); Pesquisas e Levantamento de Dados; Consultoria em Estruturação e Uso de Dados; Geração de Leads;

Planejamento e Estratégia de Mídia Online (portais e redes sociais); Criação e Desenvolvimento de Comunicação Digital (*web & mobile*).

#### LHR CONSULTORIA

Empresa especializada na oferta de soluções para desenvolvimento de Recursos Humanos. Os principais serviços são: Desenvolvimento de Lideranças, Desenvolvimento de Equipes, Oficina de Coaching, Atendimento a Clientes, Gestão do Tempo, Gestão de Pessoas, Técnicas de Seleção e Entrevista, Formação de Instrutores de Treinamento, Desenvolvimento de Competência Interpessoal, *Best Game – Business Expenses Saving Training Game*, Desenvolvimento de Potencial de Comunicação Humana.

#### EDITORA MELHORAMENTOS

Com mais de 130 anos de existência a EDITORA MELHORAMENTOS se coloca na vanguarda da literatura infantojuvenil tendo sido fundamental na formação literária dos brasileiros nos séculos XX e XXI.

#### CRITÉRIO (infra/apoio/backoffice)

Empresa fundada em 1995 com reconhecida *expertise* nas áreas de auditoria, consultoria contábil, tributária e fiscal, e *corporate finance*, além da prestação de serviços de *outsourcing* contábil e fiscal, possuindo em seu corpo técnico e executivo profissionais oriundos de empresas de auditoria internacionalmente conhecidas como "*big four*" e professores e ex-professores de instituições renomadas como a Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Dr. Manoel

Advogado com amplo conhecimento na área de Direito Administrativo, atualmente professor do Departamento de Direito da PUC e do Mestrado em

Direito da Universidade Cândido Mendes. Professor colaborador da Fundação Getúlio Vargas e da Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

## 7.5 Planejamento Estratégico

Com base nos enunciados dos Capítulos anteriores, foi elaborado um Plano para Direcionamento estratégico da GALILEO ONLINE, conforme segue:

### **Missão**

Suprir, com tecnologias educacionais avançadas, a demanda de Capacitação, Reconhecimento, Validação e Acreditação da população adulta do País

### **Diretrizes Estratégicas**

- Priorizar o mercado não regulado pelo MEC;
- Focar no público adulto;
- Desenvolver e oferecer produtos que possam agregar valor para um futuro recredenciamento; e
- Priorizar as tecnologias visando o apoio e a melhoria do Aprendizado

### **Visão**

Ser, em 5 anos, a maior “empresa” de Produtos/Serviços de Educação com o uso de tecnologias em mercados não regulados.

### **Metas Mobilizadoras**

- Atingir 1.000.000 alunos por ano em 5 anos;
- Gerar uma Receita Bruta anual de pelo menos R\$ 70 milhões até o ano 3;
- Gerar uma Receita Bruta anual de pelo menos R\$ 150 milhões no ano 5;

- Gerar um resultado líquido acumulado em 10 anos de no mínimo R\$ 500.000.000.

#### **Ações Imediatas**

- Definição de aquisições/parcerias de conteúdos e ferramentas;
- Desenvolvimento do Portal / Plataforma GALILEO ONLINE;
- Disponibilização dos cursos na Plataforma com e-commerce;
- Estruturação Comercial-web / Equipes de vendas / Prospecção;
- Iniciar imediatamente a prospecção e captação de alunos/clientes;
- Assinar acordos com prefeituras, ONGs, sindicatos e Igrejas, buscando internalizar os alunos com preços bem baixos;
- Assinar acordos com faculdades privadas para encaminhamento de alunos em troca de comissionamento para Captação de alunos;
- Buscar patrocinadores e apoiadores para "bancar" a maior quantidade possível de alunos com finalidade social.

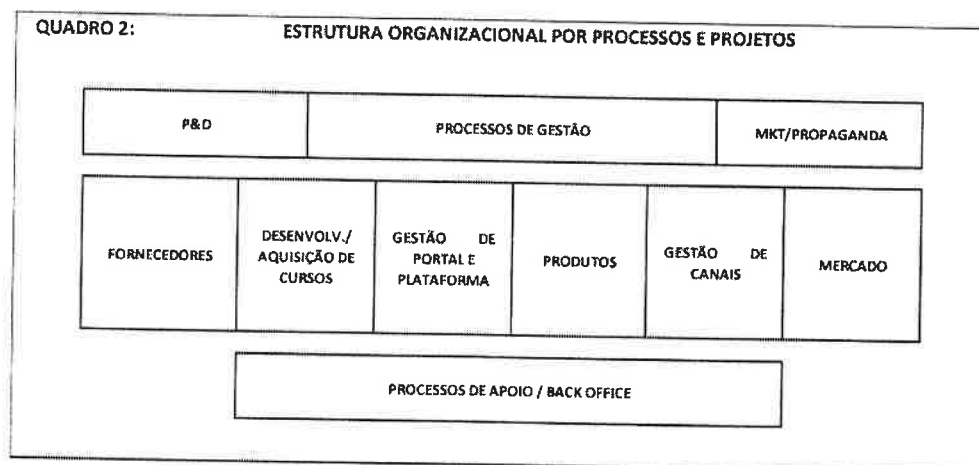
## 7.6 Estrutura Organizacional

### Estrutura por processos

A estrutura proposta está baseada nos Processos Organizacionais (permanentes) e Projetos (com fim definido), e não necessariamente em "caixinhas" independentes e muitas vezes isoladas.

Os processos finalísticos têm a obrigação de entregar o produto final aos clientes, começando no relacionamento com os fornecedores e parceiros para obtenção dos insumos, passando pelas tecnologias que vão gerar os produtos e serviços, passando pelos canais de comercialização, até a entrega final.

A Estrutura Organizacional proposta está representada no QUADRO 2 abaixo e nos descritivos a seguir:



#### Propaganda, Mkt e Prospecção

Esse processo é o responsável por: identificar os segmentos de mercado que devem ser atacados; pela orientação ao processo de Gestão de canais e pela divulgação e fortalecimento da marca Galileu (e marcas agregadas, como Gama Filho e UniverCidade).

#### Gerenciamento de canais (varejo/atacado)

Esse é um dos processos prioritários pois é o que viabiliza e concretiza a "entrega" (*delivery*) dos produtos e serviços definidos em 7.2 para os segmentos de mercado descritos em 7.1.

#### Canais varejo:

- Web, Google, Facebook, Twitter;
- E-mail marketing;

- Afiliação, MMN, Parceiros;
- Telemarketing, Tele-atendimento.

**Canais atacado:**

- Equipes de vendas – Governos;
- Equipes de vendas – Empresas;
- Equipes de vendas – ONGs, Igrejas, sindicatos;
- Equipes de vendas – Agências, patrocínios, publicidade;
- Captação de alunos – Faculdades.

Desenvolvimento / aquisição de cursos / produtos / serviços / testes

Esse é o processo chave que vai disponibilizar os cursos e serviços que serão oferecidos. Funciona por meio de aquisição de conteúdos diretamente online, ou aquisição de conteúdos presenciais que serão oferecidos ou convertidos, ou desenvolvimento próprio de conteúdos definidos. A aquisição pode se dar por compra direta ou rateio de receitas.

Gestão do Portal / Plataforma de cursos-Produtos

Essa é a administração tecnológica do Portal onde os cursos serão ofertados e acessados. Implica tanto na Gestão da hospedagem de servidores, sistemas e bancos de dados, quando na administração de sistemas gerenciais e de comércio eletrônico para venda direta.

P&D (Estudos e desenvolvimento de tecnologias educacionais e correlatas)

No ambiente de desenvolvimento acelerados de inovações e tecnologias, é fundamental um processo responsável pelo estudo, desenvolvimento e absorção



de tecnologias aplicáveis ao aprendizado, tanto aquelas referentes a ambientes tecnológicos, quanto aquelas ligados a aspectos pedagógicos e andragógicos dos curso.

#### Processos de apoio

São transversais aos Processos Finalísticos e de Gestão e apoiam toda a organização. Incluem Apoio Administrativo, Administração de RH, Contabilidade, Gestão de Contratos, Controles Financeiros etc.

#### Processos de gestão

Os processos de Gestão são aqueles que, ligados diretamente à alta administração, dão suporte às decisões e operações estratégicas e orientam metodologicamente os diversos setores da Unidade de Negócios. Nesses processos estão inclusos: Planejamento Estratégico, Auditoria, Consultoria Jurídica, Qualidade/Metodologias e Escritório de Projetos.

A depender do volume dos negócios, do perfil das pessoas e das atribuições, os processos de Marketing e P&D também podem ser considerados processos de Gestão e não finalísticos.

## 7.7 Plano de Investimento

Para viabilizar o cumprimento das Estratégias definidas em 7.5 e montar e operacionalizar a Estrutura definida em 7.6, foi elaborado o seguinte Plano de Investimentos, com ações concentradas nos primeiros 12 meses.

Os valores estimados e que não dependem do resultado operacional são uma garantia de que a estrutura estará totalmente disponível ao longo do primeiro

7.060

000999

ano. Esse Plano de investimentos, abaixo resumido (com 5 projetos), está orçado em cerca de R\$ 15.000.000,00:

Estruturação comercial / Marketing (20 a 25% do investimento)

Estruturação das áreas comercial e MKT - Contratação de uma agencia de publicidade e Assessoria de imprensa; definição de processos e instrumentos para a negociação em cada uma das linhas de negócio (apoiadores, prefeituras, empresas, Faculdades e varejo), com a respectiva seleção e contratação de pessoal e organização das equipes de vendas. Gastos iniciais para tornar os produtos e a marca conhecidos. Envolve também:

- Gestão de Contratos. Plano de mídia;
- Plano Comercial Varejo – Redes Sociais;
- Plano Comercial Atacado – B2B (Empresas e organizações);
- Implantação do Telemarketing/Central de atendimento;
- Parcerias – Convênios Faculdades – Patrocínios;
- Prospecção para Contratos Empresas /ONGs/ Prefeituras.

Absorção e aquisição inicial de Tecnologias (15 a 20% do investimento):

- Tecnologia (EAD) - Os primeiros projetos são o coração tecnológico do GALILEO ONLINE, através da Plataforma adaptativa de *e-learning*, integrado com a ferramenta de Autoria de cursos e com o Sistema Gerencial;
- Definir e gerar Versão do produto para tablets e smartphone e integração com redes sociais;
- Revisão de processos e produtos. Contratação de pessoal;
- Estruturar uma "Fábrica de Cursos" usando a Plataforma Adaptativa;

- Treinar os profissionais contratados no uso da plataforma;
- Negociar sistema de correção de provas;
- *Adaptive - Video – Tablets – Smartphones – Redes Sociais – Peer correction*  
– Gerenciamento – *Big Data – Gamification – P&D.*

Geração/Aquisição de conteúdos (35 a 45% do investimento):

Em termos de produtos, estes serão transversais a todas as áreas acima, visando sempre o melhor *mix* tecnológico, educacional e comercial.

Visa a aquisição e/ou desenvolvimentos dos principais cursos e produtos a serem ofertados. Será mais um processo permanente do que um projeto, pois será realimentado por informações da ponta em termos de necessidades, com um viés forte no estabelecimento de parcerias de alto nível no Brasil e no exterior e com a definição de produtos complementares e parcerias. Opções adicionais seriam: tutoria, simulação de provas e resultados, material impresso;

Produtos que serão adquiridos imediatamente ou contratados como serviço:

- Pelo menos 500 cursos preparatórios para concursos;
- Pelo menos 50 cursos preparatórios para OAB;
- Contratar equipe ou empresa para desenvolvimento de Curso Preparatório para Residências médicas;
- Adquirir Curso completo Preparatório para o ENEM com toda a matéria do Ensino Médio e mínimo de 1.200 h;
- Pelo menos 100 cursos presenciais de extensão;
- Estabelecer parceria para oferecer curso de inglês;
- Selecionar e adquirir pelo menos 100 cursos livres ofertáveis para empresas;

- Estabelecimento de parceria para oferecer produtos de apoio ao Ensino Fundamental para Prefeituras;
- Estabelecimento de parceria para oferecer outros produtos de apoio ao aprendizado;

Algumas empresas já foram previamente contactadas e selecionadas e constam do capítulo 7.4 e do Anexo 1.

Inclui também a negociação para provedores de Certificações, fornecedores de testes/simulados, Sistemas de Ensino e Material Didático.

Infraestrutura (5 a 10% do investimento):

- Infraestrutura – Realocação física e instalações;
- Aquisição de equipamentos e sistemas de Gestão;
- Organização de Área administrativa e financeira;
- Contratação de empresa especializada em serviços de apoio (*back office*);
- Instalações físicas – serviços de apoio.

P&D e Projetos Sociais (3 a 5%):

Planejamento de alocação em estudos e seminários, simulação de processos, tecnologias educacionais e tendências nas várias áreas, uso de games para educação, compatibilização com ferramentas MOOC, definição de novos cursos MOOC.

7.863

001002

Capital de giro (12 a 15%):

O capital de giro é o necessário para cobrir os primeiros 6 meses enquanto a Receita gerada não cobre as despesas. Além disso foi calculado um valor adicional para cobrir o giro necessário para o movimento operacional.

## 7.8 Estimativa de Receitas / Resultado

### Geração de Receitas / Canais

Considerando-se o Objetivo de atingir 1.000.000 de alunos em até 5 anos, e permanecer nesse patamar a partir daí, podemos estimar a receita potencial focada principalmente em Vendas no Varejo e Vendas no Atacado por meio dos Canais definidos no Capítulo 7.6 (Gerenciamento de Canais).

As estimativas de vendas para o primeiro ano consideraram apenas 6 meses de esforços efetivos, já que o primeiro semestre desse negócio estará focado na organização, aquisição e preparo dos produtos para as vendas, bem como na estruturação e ajustes nos canais (Aplicação do Plano de Investimento - Capítulo 7.7).

Analisando em conjunto esses Canais com os tipos de Produtos (Capítulo 7.2) que melhor atendem os vários segmentos de mercado (Capítulo 7.1) e os Fornecedores já compromissados (Capítulo 7.4), definimos 8 linhas de negócio, envolvendo não apenas os cursos online, mas também os presenciais, os materiais de apoio e serviços de consultoria que passamos a descrever, com as respectivas estimativas de quantidades vendidas, preço unitário e receita bruta gerada.

As linhas de negócio usadas na Planilha DRE (Demonstração de Resultados do Exercício) como fonte geradoras de receitas foram:

**a) Vendas de Cursos online no varejo (ticket médio baixo)**

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de varejo web, Google, redes sociais, e-mail marketing, afiliados e parceiros, sempre com a compra sendo realizada diretamente no Portal Galileo Educacional, via sistema de e-commerce. Os cursos disponibilizados nessa linha serão aqueles Preparatórios para Concursos nível médio, Preparatório para o ENEM, e Inglês.

O Ticket médio anual estimado foi de R\$ 180,00.

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 12.800 alunos;

**b) Venda de Cursos online no Varejo (ticket médio alto)**

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de varejo web, Google, redes sociais, e-mail marketing, afiliados e parceiros, sempre com a compra sendo realizada diretamente no Portal Galileo Educacional, via sistema de e-commerce, porém focados em um público de maior poder aquisitivo. Os cursos disponibilizados nessa linha serão aqueles Preparatórios para OAB, Residências Médicas e similares.

O Ticket médio anual estimado foi de R\$ 480,00.

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 4.000 alunos;

**c) Receitas com Preparatório para o ENEM e cursos livres - atacado**

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de atacado (equipes de vendas para empresas, ONGs, Prefeituras e Patrocinadores), sempre com a compra sendo realizada em lotes via Proposta/Contrato. Os cursos disponibilizados nessa linha serão o Preparatório para o ENEM, Profissionalizantes diversos, matérias isoladas de futuros cursos de graduação e pós.

O Ticket médio anual estimado por aluno foi de R\$ 60,00 (com um mínimo de 500 alunos).

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 17.000 alunos;

**d) Receitas com Direcionamento (Captação) de alunos para Graduação/Reforço por Faculdades/PRONATEC**

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de atacado (equipes de vendas para Faculdades e Escolas Técnicas), sempre com a compra sendo realizada via Proposta/Contrato. Aqui o produto é "a captação do aluno para o cliente".

O Ticket médio anual estimado por aluno captado foi de R\$ 300,00.

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 2.900 alunos (8% do somatório dos alunos das outras linhas);

**e) Venda de outros produtos para os alunos**

Essas vendas serão ativadas pelo Canais de varejo e-mail e redes sociais com foco nos cadastros dos próprios alunos Galileo, sempre com a compra sendo realizada diretamente no Portal Galileo Educacional, via sistema de e-commerce. Os produtos disponibilizados nessa linha serão e-books, testes e simulados diversos, Análise de Perfil Profissional e Comportamental.

O Ticket médio anual estimado foi de R\$ 120,00.

Quantidade de Vendas no primeiro ano (apenas segundo semestre) = 1.200 alunos;

**f) Venda de cursos presenciais**

Essas vendas são uma consequência natural da infraestrutura disponível, combinada com o conhecimento dos professores das instituições mantidas pela Galileo. De qualquer modo, os cursos presenciais terão um componente tecnológico, associando o conceito de *Flipped classroom* e *Blended learning*, prevendo inclusive uma futura oferta online. Serão mais de 100 cursos com foco no aperfeiçoamento profissional e que poderão, mais tarde, fazer parte de cursos de graduação ou pós.

Ticket médio de R\$ 600,00 e estimativa para o primeiro ano de 3.000 alunos;

**g) Venda de material e sistemas de apoio ao Ensino/Aprendizado**

A estrutura de vendas a ser montada para a oferta de produtos e serviços para Prefeituras provoca a busca de outros potenciais produtos para esses mercados. Nesse contexto, salta a possibilidade de disponibilizar produtos para o Ensino Fundamental, com mais de 32.000.000 alunos em mais de 5.000 municípios. Inicialmente selecionamos produtos de apoio ao ensino de música e incentivo à leitura, mas sistemas de ensino e aceleração de aprendizado serão bem-vindos.

Previsão para o primeiro ano de contratos com 7 prefeituras com um valor médio de R\$ 800.000,00 chegando a um mínimo de 80 prefeituras em 10 anos;



7.867

001036

#### **h) Serviços de Consultoria**

Esses serviços serão mais um "ponta-de-lança" para abertura de frentes para serviços diversos. Aproveitando o *expertise* e presença de professores e parceiros especializados o foco inicial seriam em serviços na área de saúde e engenharia.

Previsão inicial de 5 clientes com um ticket médio de R\$ 150.000,00.

Com esse *mix* de produtos e canais, podemos projetar um crescimento acelerado da quantidade de alunos e consequentemente das vendas.

A previsão de quantidades para os 5 primeiros anos em percentuais do total do mercado é bastante irrisória e factível representando menos de 0,2% no segundo ano e não chegando a 1,5% no final do décimo ano.

Como medida conservadora, adotamos um valor de ticket médio decrescente ano a ano, de forma a prever a chegada de outros concorrentes e também a uma otimização na utilização de recursos.

#### **Geração de Custos / Despesas**

Foram estabelecidos os seguintes parâmetros para efeito de cálculos dos custos, despesas e necessidade de investimentos:

- **Impostos sobre as vendas (8,65%)**

Representados por ISS, PIS e COFINS, com respectivamente 5%, 0,65% e 3,0%.

▪ **Custos Fixos / Estrutura/ Terceiros (15% a 10%)**

Os custos fixos cobrem a manutenção da estrutura permanente que foi montada com o investimento inicial realizado e engloba:

- Infraestrutura Técnica, tanto educacional quanto de TI;
- Infraestrutura comercial, com a manutenção de equipes de vendas;
- Infraestrutura de telemarketing;
- Infraestrutura de absorção e gestão de conteúdo e produtos;
- Infraestrutura administrativa e financeira;
- Equipe de Coordenação e gestão;
- Viagens e deslocamentos da equipe fixa;
- Despesas gerais de manutenção, energia, telefones, limpeza etc.

Essa equipe do quadro fixo iniciará o primeiro ano com cerca de 55 pessoas e crescerá organicamente até atingir cerca de 400 colaboradores fulltime. A equipe alocada indiretamente está citada nos custos variáveis a seguir.

▪ **Custos Variáveis/ Vendas/Produção (43%)**

Foram assim distribuídos:

- Comissionamento de vendas (15%);
- Gastos com marketing e publicidade (15%);
- Geração de conteúdo e gestão tecnológica (7%);
- Captação de alunos via acordos de responsabilidade social (6%).

Estima-se em mais de 100 pessoas o contingente alocado já no primeiro ano, imediatamente após o final do investimento estrutural realizado (totalizando mais de 150 pessoas alocadas diretamente) e ao longo do tempo esse quantitativo irá superar 500 pessoas alocadas, o que juntamente com a equipe fixa, representará a criação de algo próximo de 1.000 empregos (entre diretos e indiretos).

Esse número é altamente significativo visto que todo esse contingente é alocado em atividades diferentes das originalmente praticadas pela Galileo Educacional, em função do descredenciamento para atividades de graduação e pós-graduação.

Certamente, dentro de um possível recredenciamento, como pode ser visto no Capítulo 12, esse número crescerá ainda mais.

- **Impostos sobre os resultados (10,88%)**  
Sendo 8% de Imposto de Renda e 2,88 de Contribuição social.
- **Resultados Líquidos (28% a 30% do faturamento)**
- **Capital de giro**

A maior parte dos Custos é variável, minimizando substancialmente os riscos.

#### RESUMO DAS PROJEÇÕES PARA 10 ANOS (Valores em R\$):

RESUMO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Alunos (Quantidade)	36.800	160.100	420.670	730.673	1.057.075
Receita (R\$)	14.421.200	46.741.062	101.721.628	161.296.334	221.402.739
Receita / aluno (R\$)	392	292	242	221	209
Resultado (R\$)	273.718	11.230.037	30.911.192	52.059.587	71.854.368

RESUMO	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Alunos (Quantidade)	1.166.283	1.281.911	1.409.002	1.550.702	1.706.272
Receita (R\$)	241.450.175	256.412.139	277.044.709	295.445.089	305.871.232
Receita / aluno (R\$)	207	200	197	191	179
Resultado (R\$)	73.428.610	74.365.648	80.366.434	85.174.206	86.717.564

Aporte: R\$15.000.000

Do sexto ao décimo ano foram estabelecidos parâmetros de crescimento bastante conservadores, da ordem de 10% ao ano, chegando a um quantitativo de alunos de 1.700.000 alunos e uma receita bruta anual de R\$ 300.000.000.

(Ver o ANEXO 9 com os detalhes dos cálculos.)

## 7.9 Ganhos Indiretos/Futuros

Um enorme conjunto de benefícios diretos e indiretos serão gerados para o Grupo Galileo como um todo, principalmente para a fase provável da recuperação do Credenciamento junto ao MEC, podendo ser destacados, entre outros:

- **Aproveitamento de professores (Direito, Medicina etc.)**

Nas linhas de negócios previstas estão os Preparatórios diversos que envolvem tanto os genéricos para concursos de diversos tipos, quanto os referentes à OAB e Residências Médicas, entre outros. Isso implica em ter, disponíveis, profissionais capazes de desenvolver os conteúdos necessários, que nada mais serão do que os próprios ex e futuros Professores das Universidades Gama Filho e UniverCidade.

- **Aproveitamento de matérias para Graduação e Pós**

Alguns cursos serão desenvolvidos em módulos de 30 ou 40h e que por si só seriam cursos livres individuais. Mas esses cursos já podem ser concebidos como módulos de cursos futuros de Pós-Graduação *latu sensu*, onde 10 desses comporiam um curso completo. Outra forma seria que as próprias matérias da Graduação possam ser decompostas em cursos livres oferecidos independentemente, mas que juntos compõem um curso completo de graduação (ex: O preparatório para OAB envolve todas as matérias da graduação em Direito).

Com isso, cursos inteiros seriam preservados para quando do credenciamento poderem ser oferecidos online no todo ou em grande parte.

- **Experiência com novas Tecnologias Educacionais**

As tecnologias educacionais evoluem com a velocidade igual ou maior que as tecnologias de informação e comunicação. Por isso, ter um núcleo de desenvolvimento de produtos, uma fábrica de cursos online e uma área de P&D nesse segmento é de fundamental importância tanto para a preservação de conhecimento, quanto para a evolução e acompanhamento do estado-da-arte.

- **Novos Canais de comercialização/ prospecção**

O Plano prevê o estabelecimento de vários canais de comercialização, no varejo online (internet, afiliação, e-mail, redes sociais etc.) ou no atacado (Equipes de vendas para governos federal, estadual e municipal, empresas, ONGs, Igrejas etc.).

A experiência no uso e desenvolvimento desses canais será de muita utilidade para a comercialização/ prospecção de novos alunos para os Cursos de graduação e pós depois do recredenciamento.

- **Captação de novos alunos para Graduação e Pós**

Um custo alto que é incorrido por todas as IES é o de captação de novos alunos. Em função da disputa por alunos, o segmento composto por aqueles alunos que estão saindo do ensino médio é altamente disputado (cerca de 2.000.000 de alunos/ano), mas o nosso foco foge desse mercado específico e o amplia muito mais, ao abordar os potenciais alunos adultos que já terminaram o ensino médio em algum momento no passado, ou mesmo aqueles que abandonaram os estudos antes de completa-lo. Certamente, é mais fácil captar um aluno para fazer um preparatório para Enem ou concursos, e ao longo do curso demonstrar as vantagens e facilidades para o seu ingresso nas Faculdades do grupo, ou mesmo para os cursos de Pós-graduação.

- **Retenção (menor evasão)**

Muitos dos cursos desenvolvidos e oferecidos ao mercado podem ser usados internamente nas IES como instrumentos para retenção de alunos, evitando a evasão em vários níveis.

- **Formação Profissional/ Preparo para Pronatec**

Muitos recursos ainda serão alocados no Ensino Técnico via PRONATEC, mesmo com a crise que está instalada no país. Isso significa que o Grupo Galileo deve estar preparado para oferecer cursos Técnicos no formato Pronatec.

- **Imagem da GALILEO (marca GAMA FILHO)**

Com esse conjunto de ações previstas para a Galileo Online no Plano de Recuperação, será mantida e desenvolvida em paralelo, a recuperação das marcas envolvidas, que passarão a ser associadas a cursos usando tecnologias avançadas e comprovando a capacidade da Galileo atuar novamente em todos os segmentos.

## 7.10 Conclusões sobre a viabilidade

- Como visto no Capítulo 7.1, o país necessita enormemente de uma população mais qualificada e com maior escolaridade, precisa de mais empregos e trabalhos qualificados, mais inteligência e criatividade, mais, maiores e melhores empresas, organizações sociais, cooperativas e consequentemente, muito mais empreendedores;
- Para as empresas e organizações, a qualificação gera não apenas mais Capacitação, mas também permite e facilita a Captação e Retenção de empregados e parceiros;
- O destaque nesse plano é que, de um público alvo estimado em 85.000.000 de pessoas (adultos), menos de 2% foram considerados como clientes efetivos, o que deixa uma margem absolutamente confortável sobre o cumprimento e VIABILIDADE desse número ser alcançado;
- A Tecnologia (vide Capítulo 7.3), tanto a de Informação e comunicação, quanto as aplicadas à Educação, viabilizaram e facilitaram o aprendizado: *anytime, anyplace*, ritmo próprio, *personal*, social, baixos custos, qualquer mídia, *lifelong*, permanente, *blended* e estão totalmente disponíveis e dominadas;
- Essas novas tecnologias, totalmente dominadas pelos parceiros identificados no Capítulo 7.4, bem como os conteúdos para os produtos previstos (Capítulo 7.2), também disponíveis pelos parceiros e certamente pelas equipes e professores ligados às IES mantidas pela GALILEO, além de garantir a VIABILIDADE TÉCNICA do PLANO, garantem também otimizações de custos que permitem preços unitários médios anuais da

ordem de R\$ 200,00 e decrescentes, o que também é facilitador para a VIABILIDADE FINANCEIRA;

- Os investimentos (Capítulo 7.7) serão focados em uma ação intensa nos primeiros 12 meses para a aquisição e absorção imediata de produtos prontos e semi-prontos de comercialização imediata e também para a estruturação e largada das atividades de prospecção e comercialização, tanto no varejo via internet (e-mails, redes sociais, Google, afiliação etc.), quanto nos meios de comunicação convencionais (rádios, jornais, TVs), quanto no atacado com a montagem de equipes de vendas para os mercados corporativos e governo;
- A estimativa de RECEITAS (Capítulo 7.8), turbinada por um abrangente e ousado plano de mídia, e um variado mix de produtos, toma por base a exploração de vários e simultâneos canais de comercialização tanto no varejo quanto no atacado (também no Capítulo 7.8), procurando alcançar um público de milhões de usuários com produtos úteis, relativamente baratos e tecnologicamente avançados para os fins que se propõem;
- Nos CUSTOS foram considerados todos os impostos diretos sobre o faturamento (8,65%) e também os que incidem sobre o Lucro real (10,68%). Os custos fixos permanentes preveem uma estrutura enxuta e moderna por processos (Capítulo 7.6) iniciando com apenas 55 pessoas no quadro permanente e estrutura de TI totalmente na "nuvem". Os custos variáveis da ordem de 43% sobre o faturamento abrangem os gastos com as vendas/comercialização e também os de produção, geração de conteúdo, fábrica de cursos e disponibilização para os alunos. Mesmo com a gestão conservadora nos custos, prevê-se a geração de 1.000 empregos



(diretos e indiretos) ao longo das projeções estabelecidas, mesmo sem contar com o recredenciamento;

- A GALILEO EDUCACIONAL, que até 2012 gerenciava receitas da ordem de R\$ 250.000.000/ano com milhares de colaboradores, e que se não fossem os problemas herdados, alheios a sua vontade, continuaria gerenciando, certamente tem capacidade e experiência para realizar e ter sucesso na execução do Plano da GALILEO ONLINE;
- Apesar de prever excelentes resultados para os próximos anos, da ordem de R\$ 150 milhões acumulados em 5 anos e de R\$ 500 milhões em 10 anos, o que asseguraria o pagamento de quase todos os passivos, o resultado nos três primeiros anos não é suficiente para isso, o que obriga a entrada imediata de novos recursos de fonte diferente para a quitação desses passivos, conforme Capítulo 10;
- Com base nos parâmetros e explicações acima, podemos assegurar que o Projeto tem, certamente, total VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA, e, além disso, produzirá um alto impacto social porque, como vimos no Capítulo 7.9, vários resultados impactarão diretamente o futuro recredenciamento;

## 8. Venda de ativos

O primeiro ano de execução do Plano de Recuperação Judicial será aquele no qual o maior volume de recursos financeiros deverá ser disponibilizado, sobretudo para o pagamento integral dos débitos com os credores da Classe I, cujos créditos devem ser liquidados no prazo máximo de 1 (um) ano, conforme redação do art. 54 da LRJF reproduzido abaixo:

*Art. 54. O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento dos créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho vencidos até a data do pedido de recuperação judicial.*

Além dos desembolsos necessários para a liquidação do passivo trabalhista logo no primeiro ano, estimados em montante elevado conforme descrito na demonstração de viabilidade econômica, a entidade deverá dispor de recursos imediatos para:

- (i) garantir a consecução do plano de pagamentos descrito no Capítulo 10 durante os três primeiros anos da execução do Plano, dado o período de maturação da linha de negócio GALILEO ONLINE (cerca dois anos);
- (ii) realização dos investimentos iniciais para estruturação da GALILEO ONLINE, na cifra estimada de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), conforme delineado no Capítulo 7;
- (iii) pagamento das despesas correntes das Instituições, como gastos com manutenção, vigilância, seguros, limpeza, dentre outros, e custas ao administrador judicial.

Com a finalidade de levantamento destes recursos, este Plano de Recuperação prevê, em consonância com o art. 50, inciso XI da LRJF, a venda parcial do terreno registrado no 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro sob a matrícula de nº 240.661, pertencente à ASSESPA, localizado na Estrada do Rio Morto, Vargem Grande, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, com área total de 504.000 m<sup>2</sup>, sendo 18.000 m<sup>2</sup> de área construída, avaliado em R\$ 776.832.400,00 (setecentos e setenta e seis milhões, oitocentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais), conforme Laudo de Avaliação da APEC Engenharia (vide anexos deste Plano).

Faz-se fundamental explicitar, no tocante ao parágrafo anterior, que a GALILEO adquiriu o direito de propriedade do citado terreno quando da sucessão das obrigações das antigas mantenedoras, ASSESPA e SUGF, assumindo todo o passivo e ativo das mantidas UGF e UNIVERCIDADE mediante transferência da manutenção destas Universidades.





A fração de 80% do terreno será colocada à venda (cerca de 403.000 m<sup>2</sup>), ficando os 20% de área restantes reservados para o projeto de construção, quando do credenciamento das Instituições, de um complexo universitário que será denominado "Cidade Universitária", com expectativa de atendimento de cerca de 30.000 (trinta mil) alunos, contando, inclusive, com dormitórios para até 3.000 (três mil) alunos, devendo esta obra ser integralmente custeada pelo comprador como condição para aquisição da parcela colocada à venda.

O comprador poderá ainda optar pela aquisição de 100% do terreno, desde que disponibilize outro terreno de área equivalente, e com as mesmas condições necessárias para a construção da "Cidade Universitária", ou disponibilize recursos financeiros para que a GALILEO possa efetuar a aquisição deste terreno equivalente.

7.878

001017

Do valor da venda, 20% será destinado à constituição de reserva para investimentos futuros quando da retomada das atividades dos cursos regulados da UGF e UNIVERCIDADE na hipótese do recredenciamento destas instituições pelo MEC, visto que serão naturalmente necessários desembolsos para manutenção da infraestrutura dos cursos, gastos com propaganda e marketing, revitalização das instalações etc.

Utilização do terreno	Destinação dos recursos	
<p style="text-align: center;"><b>VENDA DE 80%</b></p>	<p>I - Liquidação dos créditos trabalhistas (Classe I) à vista e pagamentos aos demais credores nos três primeiros anos do Plano</p>	
	<p>II - Investimentos iniciais na estruturação da GALILEO ONLINE</p>	<p><b>GALILEO ONLINE</b></p>
	<p>III - Reserva para investimentos quando do recredenciamento das Instituições</p>	
	<p>IV - Pagamento de despesas correntes das Instituições e custas ao administrador judicial</p>	
<p style="text-align: center;"><b>RESERVA DE 20%</b></p>	<p>Projeto de construção da "Cidade Universitária" quando do recredenciamento das Instituições</p>	
		

Este Plano propõe a constituição de uma sociedade de propósito específico (SPE), consoante ao exposto no art. 50, inciso XVI, para a qual serão transferidos os imóveis conforme apresentados nos laudos de avaliação anexos a este Plano, sendo o referido terreno destinado à venda ao mercado e os recursos da venda aplicados conforme descrito no quadro acima.

Vale frisar que os recursos provenientes da venda do terreno se destinam prioritariamente à liquidação dos débitos com aos credores da Classe I, cujo pagamento será efetuado imediatamente, em parcela única, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento do valor da venda.

## 9. Locação de imóveis

Além das receitas provenientes da GALILEO ONLINE e da venda do terreno localizado em Vargem Grande, conforme descritos nos capítulos anteriores, a Entidade tem como fonte de receita adicional a locação de imóveis de suas diversas unidades enquanto aguarda o credenciamento de suas Instituições, visto que a necessidade de espaço na operação com Ensino a Distância é bastante reduzida. Com essas locações, estima-se um incremento da receita anual na ordem de R\$ 3 milhões de reais.

Vale observar, no entanto, que, devido aos enormes esforços da GALILEO para o credenciamento das Instituições junto ao MEC e à alta expectativa de que isto ocorra no menor prazo possível, o fluxo de entradas proveniente da locação de imóveis não está sendo considerado na demonstração de viabilidade do Plano de Recuperação, detalhada no Capítulo 10, uma vez que o credenciamento implicaria na reutilização dos imóveis para a prestação dos serviços de Ensino Superior, cessando a entrada integral ou parcial da receita de aluguéis.

## 10. Plano de pagamentos

### 10.1. Disposições gerais

A seguir são apresentados os prazos e condições propostos pelo presente Plano de Recuperação para liquidação dos débitos mantidos com cada uma das classes de credores definidas no Capítulo 5 deste documento, através dos meios de recuperação judicial fundamentados nos Capítulos 7, 8 e 9.

Importante ressaltar que todos os pagamentos aqui tratados serão realizados com base no quadro-geral de credores de que versa o art. 18 da LRJF, o qual será oportunamente consolidado e homologado pelo juiz com base na relação dos credores a que se refere ao art. 7º, § 2º, da LRJF e nas decisões proferidas nas impugnações eventualmente apresentadas conforme art. 8º da mesma Lei.

Enquanto não homologado o referido quadro-geral de credores, tais pagamentos serão realizados com base na relação de credores publicada pelo administrador judicial na forma do art. 7º, § 2º, da LRJF, procedendo-se, quando aplicável, eventuais ajustes quando da homologação do quadro-geral de credores consolidado, conforme prazos e condições estabelecidos para cada uma das classes neste plano de pagamentos.

#### 10.2. Prazos e condições de liquidação por classe de credor

Classe I – Titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho:

O pagamento da totalidade dos débitos com esta classe de credores será efetuado com os recursos provenientes da venda do terreno, à vista, em parcela única, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento do valor da venda.

Classe II – Titulares de créditos com garantia real:

Conforme informado no Capítulo 5, a GALILEO e suas Instituições mantidas não possuem débitos para os quais foram dados bens em garantia.

Ocorrendo a eventual entrada de credores nesta classe no decorrer das fases de verificação e habilitação do crédito, e sendo tais valores homologados conforme determinação do Juízo, estes créditos serão, a priori, liquidados obedecendo-se as mesmas regras de pagamento definidas para os credores da Classe III.

Classe III – Titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados:

Este Plano de Recuperação propõe a subdivisão desta classe de credores em quatro subclasses distintas, com base no valor total dos créditos de qualquer natureza detidos por estes credores contra a GALILEO e suas instituições mantidas, enquadrados na Classe III conforme art. 41, inciso III, da LRJF, de acordo com o quadro-geral de credores a ser oportunamente homologado pelo Juiz nos termos do art. 18 da LRJF. Esta subdivisão tem por objetivo possibilitar o estabelecimento de um fluxo de pagamentos que atenda aos interesses dos diferentes grupos de credores e que, ao mesmo tempo, respeite a capacidade de pagamento da devedora. Seguem abaixo as especificações de cada subclasse:

SUBCLASSE I	SUBCLASSE II	SUBCLASSE III	SUBCLASSE IV
Titulares de créditos de até R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)	Titulares de créditos entre R\$ 30.000,01 e R\$ 100.000,00	Titulares de créditos entre R\$ 100.000,01 e R\$ 500.000,00	Titulares de créditos acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

7.882

001021

As condições de pagamento para cada umas das subclasses de credores da Classe III, conforme definidas no quadro acima, são apresentadas abaixo:

#### PRAZOS DE PAGAMENTO

##### **Subclasse I**

O pagamento será efetuado em 12 (doze) parcelas mensais consecutivas, a primeira delas com vencimento no último dia útil do sexto mês subsequente ao do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial ("Data Base").

##### **Subclasse II**

O pagamento será efetuado em 36 (trinta e seis) parcelas mensais consecutivas, a primeira delas com vencimento no último dia útil do sexto mês subsequente ao do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial ("Data Base").

##### **Subclasse III**

O pagamento será efetuado em 60 (sessenta) parcelas mensais consecutivas, a primeira delas com vencimento no último dia útil do sexto mês subsequente ao do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial ("Data Base").

##### **Subclasse IV**

O pagamento será efetuado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais consecutivas, a primeira delas com vencimento no último dia útil do sexto mês subsequente ao do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial ("Data Base").



7.883

001022

#### CORREÇÃO

Todos os créditos mantidos pelos titulares da Classe III, independentemente de subclasse, serão corrigidos pelo IGP-M a partir da Data Base até a data do respectivo pagamento.

#### FORMA DE PAGAMENTO

Todos os pagamentos aqui tratados serão efetuados mediante depósito judicial a ser realizado em conta vinculada ao Processo de Recuperação, cabendo ao Juízo da Recuperação determinar a liberação das quantias aos respectivos titulares. Realizado o depósito judicial, a obrigação será considerada integralmente quitada.

Classe IV -- Titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte:

O pagamento da totalidade dos débitos com esta classe de credores, do mesmo modo descrito no plano de pagamentos da Classe I, será efetuado com os recursos provenientes da venda do terreno, à vista, em parcela única, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento do valor da venda.

---

## PARTE III – Demonstração de viabilidade econômica do Plano de Recuperação

---

### 11. Demonstração de viabilidade econômica

#### 11.1. Disposições gerais

A presente demonstração de viabilidade econômica foi elaborada através da consolidação dos dados dos fluxos de entrada de caixa estimados pela GALILEO, a serem gerados mediante a aplicação dos meios de recuperação descritos nos Capítulos 7 e 8 do Plano de Recuperação quando da sua aprovação, com os dados de fluxos de saída de caixa estimados, os quais consideram as amortizações para liquidação dos débitos existentes com os credores das Classes I, II, III e IV, conforme condições de pagamento definidas no Capítulo 10, os investimentos necessários para geração de caixa, o pagamento de despesas correntes etc., de modo a verificar o caixa líquido resultante destas operações no período de 10 (dez) anos e a viabilidade do cumprimento das obrigações assumidas e do reestabelecimento da saúde econômico-financeira das Instituições.

Vale informar que não foram incluídos na avaliação os fluxos líquidos de caixa que poderiam ser gerados com a locação dos imóveis, conforme informado no

Capítulo 9, uma vez que tal locação é apresentada neste Plano tão somente como uma alternativa adicional de geração de caixa, visto que a GALILEO tem como principal meta a utilização destes imóveis para a prestação de serviços de Ensino Superior, na expectativa do recredenciamento das instituições mantidas.

Todos os valores apresentados nesta demonstração de viabilidade econômica são expressos em milhares de reais, exceto quando indicado o contrário.

### 11.2. Método de avaliação utilizado

Conforme informado no Capítulo 11.1, o método utilizado para avaliação de viabilidade do Plano foi o da análise dos fluxos de caixa líquidos gerados no período de 10 (dez) anos, conforme as informações presentes em todo o seu conteúdo, as quais foram devidamente discutidas com a administração da GALILEO. A figura abaixo elucida o esquema de análise:



### 11.3. Geração de caixa

#### Galileo Online

O Capítulo 7 deste Plano apresenta, com toda a riqueza de detalhes que o projeto de estruturação de uma linha de negócio requer, os resultados estimados das operações da Galileo Online para um horizonte temporal de 10 (dez) anos, e discorre, com a mesma precisidade de dados, a viabilidade do negócio, com base em informações históricas e projeções de mercado. Abaixo, são resumidos os fluxos de caixa líquidos oriundos dessa operação:

**GALILEO ONLINE - Fluxo de caixa líquido**

ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
274	11.230	30.911	52.060	71.854	73.429	74.366	80.366	85.174	86.718

#### Venda do terreno

O quadro abaixo demonstra o valor estimado de caixa oriundo da venda do terreno e disponível para utilização no fluxo de saídas de caixa previsto pelo Plano:

Descrição	Valor
Valor estimado do imóvel:	776.832
Valor da venda (80%):	621.466
Parcela retida (20%):	124.293
Parcela para operação:	497.172

Conforme apresentado, estima-se um recebimento total de aproximadamente R\$ 621,5 milhões com a venda do terreno, dos quais, após retenção do percentual de 20% para investimentos na hipótese de credenciamento, serão utilizados cerca de R\$ 497,2 milhões para o cumprimento do plano de pagamentos, conforme descrito no Capítulo 10, e demais desembolsos necessários.

Como premissa para o fluxo de entradas dos recursos da venda, considerou-se o recebimento de 70% do valor a ser utilizado na operação logo no primeiro ano, no total de aproximadamente R\$ 348,0 milhões, sendo a parcela remanescente recebida nos três anos seguintes, no total de R\$ 49,7 milhões/ano.

Vale informar, que a GALILEO já iniciou contato com potenciais compradores e detectou o forte interesse de algumas destas empresas na aquisição do terreno.

#### 11.4. Débitos do Plano de Recuperação

A seguir são demonstrados os montantes estimados de débitos das instituições mantidas UGF e UNIVERCIDADE e da mantenedora GALILEO, contemplados pelo Plano de Recuperação Judicial, conforme os dispositivos da Lei 11.101/2005, e segregados pelas classes de credores de acordo com a referida Lei.

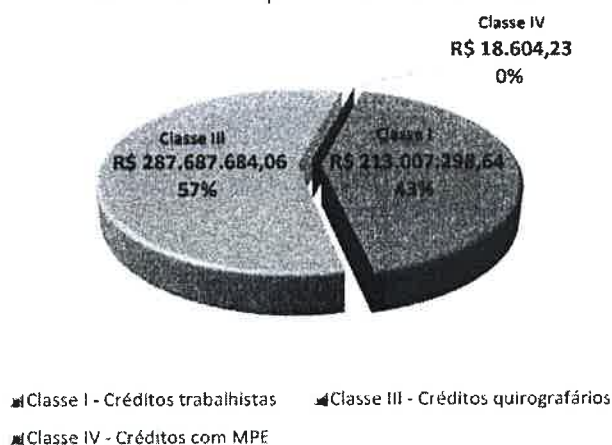
Vale frisar, ainda, que os valores abaixo tratam-se de estimativas conservadoras, com o intuito de comportar todas as dívidas de qualquer natureza reconhecidas pelas Instituições com relação a cada credor, considerando-se, inclusive, os valores de processos trabalhistas, cíveis e em Juizado Especial que se encontravam em fase de execução até a data de conclusão deste documento.

001027

**Gráfico: Total de débitos por classe de credores**

Valores em R\$

Total de débitos por classe de credores



Conforme pode-se verificar no quadro acima, a presente demonstração de viabilidade do Plano foi elaborada considerando-se os seguintes saldos devedores por classe de credor, conforme definidos no Capítulo 5:

- i. R\$ 213.007.298,64 devidos à Classe I, representando 43% da dívida;
- ii. R\$ 287.687.684,06 devidos à Classe III, representando 57% da dívida;
- iii. R\$ 18.604,23 devidos à Classe IV, representando menos de 1% da dívida.

Sendo assim, o total da dívida estimada, considerada para análise de viabilidade do Plano de Recuperação, monta o valor de R\$ 500.713.586,93 (quinhentos milhões, setecentos e treze mil, quinhentos e oitenta e seis reais e noventa e três centavos).

## 11.5. Amortizações

Demonstra-se abaixo o fluxo de amortizações previstos pelo Plano, efetuados conforme definido no Capítulo 10, para a liquidação dos valores informados no capítulo anterior. Antes, no entanto, vale demonstrar a abertura a composição da dívida com os credores da Classe III de acordo com as subclasses especificadas no Plano de Pagamentos do Capítulo 10:

Composição da dívida com credores da Classe III

Valores em R\$:

<b>Faixa</b>	<b>Total</b>
Até 30.000,00	5.509.363,52
De 30.000,01 a 100.000,00	4.173.588,01
De 100.000,00 a 500.000,00	11.199.053,03
Acima de 500.000,00	266.805.679,50
<b>Total</b>	<b>287.687.684,06</b>

Fluxo de amortizações

Valores expressos em R\$ mil:

<b>ANO</b>	<b>Classe I</b>	<b>Classe II</b>	<b>Classe III</b>	<b>Classe IV</b>	<b>TOTAL</b>
1	213.007	-	35.821	19	248.847
2	-	-	30.312	-	30.312
3	-	-	30.312	-	30.312
4	-	-	28.920	-	28.920
5	-	-	28.920	-	28.920
6	-	-	26.681	-	26.681
7	-	-	26.681	-	26.681
8	-	-	26.681	-	26.681
9	-	-	26.681	-	26.681
10	-	-	26.681	-	26.681
<b>Total</b>	<b>213.007</b>	<b>-</b>	<b>287.688</b>	<b>19</b>	<b>500.714</b>

7.890

001029

## 11.6. Conclusão

Através da análise dos fluxos de entrada e fluxos de saída detalhados nos capítulos anteriores, incluindo-se, ainda, as despesas gerais de manutenção das instituições, na média estimada de R\$ 3,4 milhões, e os pagamentos ao administrador judicial do Plano, no total de R\$ 9,4 milhões em 5 anos, obtêm-se como resultado o quadro-resumo demonstrado abaixo, demonstrando o caixa líquido gerado ao longo dos 10 (dez) anos de projeção do Plano:

Valores em R\$ mil:

ANO	Entradas	Investimentos	Despesas gerais	Adm. Judicial	Amortizações	Caixa líquido	Saldo
1	348.294	- 15.000	- 2.654	- 720	- 248.847	81.073	81.073
2	60.947	-	- 2.787	- 1.080	- 30.312	26.769	107.843
3	80.628	-	- 2.933	- 1.440	- 30.312	45.944	153.787
4	101.777	-	- 3.089	- 2.690	- 28.920	67.077	220.864
5	71.854	-	- 3.256	- 3.516	- 28.920	36.162	257.026
6	73.429	-	- 3.435	-	- 26.681	43.313	300.339
7	74.366	-	- 3.627	-	- 26.681	44.058	344.397
8	80.366	-	- 3.832	-	- 26.681	49.854	394.252
9	85.174	-	- 4.051	-	- 26.681	54.443	448.694
10	86.718	-	- 4.285	-	- 26.681	55.752	504.446
<b>Total</b>	<b>1.063.554</b>	<b>- 15.000</b>	<b>- 33.948</b>	<b>- 9.446</b>	<b>- 500.714</b>	<b>504.446</b>	<b>504.446</b>

Da análise do quadro acima, conclui-se pela total viabilidade do Plano de Recuperação Judicial ora apresentado, o qual demonstra-se plenamente capaz de atender aos objetivos propostos por este Plano.

Vale destacar que a existência de saldos anuais é essencial para garantir o equacionamento dos passivos fiscais/tributários não incluídos no presente Plano de Recuperação e também de eventuais passivos adicionais que venham a ser incorporados quando da homologação do quadro-geral de credores consolidado, conforme art. 18 da LRJF.



---

## PARTE IV – Hipótese de recredenciamento das Instituições

---

### 12. Fluxos de caixa e prazo das amortizações na hipótese de recredenciamento

O presente capítulo tem por objetivo demonstrar a projeção de fluxos de caixa líquidos obtidos na hipótese de recredenciamento das Instituições UGF e UNIVERCIDADE junto ao MEC, com a disponibilização dos seus principais cursos de graduação e pós-graduação, *lato sensu* e *stricto sensu*, presenciais e a distância, além de abordar como a retomada da prestação de serviços educacionais de cursos regulados aumentaria significativamente o fluxo financeiro da Entidade, possibilitando, assim, reduzir os prazos de liquidação dos credores das Classes II e III, sem prejudicar, ainda assim, o crescimento sustentável das operações das Instituições, e reestabelecer milhares de empregos de professores e funcionários administrativos em geral, dentre os diversos outros benefícios para a sociedade e para o desenvolvimento do País.

O fluxo apresentado a seguir foi elaborado com base na análise de dados históricos do comportamento dos fluxos de entradas e saídas de caixa das Instituições referentes a 13 (treze) dos seus principais cursos: Arquitetura, Ciências Contábeis, Ciência da Computação, Desenho Industrial, Direito, Enfermagem, Engenharia Civil, Engenharia Elétrica, Engenharia Mecânica,

7.892

001031

Engenharia de Produção, Fisioterapia, Medicina e Odontologia, considerando, também, fatores históricos e de Mercado (atuais) relacionados à demanda pelos cursos oferecidos, taxas de inadimplência, manutenção da estrutura dos cursos, dentre outros. Vale ainda frisar que, com o recredenciamento, todos os demais cursos de graduação componentes da grade das UFG e UNIVERCIDADE voltariam a funcionar, promovendo a obtenção de fluxos de caixa líquidos ainda maiores.

#### Faturamento projetado por curso

Valores em R\$ mil

Cursos de Graduação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Arquitetura	1.186	2.537	4.072	5.447	6.993	7.483	8.007	10.709	11.459	12.261
Ciências Contábeis	480	1.046	1.711	2.331	3.049	3.323	3.623	4.936	5.380	5.864
Ciência da Computação	864	1.849	2.968	3.969	5.096	5.453	5.835	7.804	8.350	8.935
Desenho Industrial	1.056	2.260	3.627	4.851	6.229	6.665	7.131	9.538	10.206	10.920
Direito	4.032	8.628	13.849	19.757	26.426	28.275	30.255	38.847	41.566	44.476
Engenharias	5.928	12.686	16.967	25.417	34.967	37.414	40.033	42.836	45.834	49.043
Fisioterapia	1.152	2.465	3.957	5.645	7.550	8.079	8.644	13.874	14.845	15.884
Enfermagem	1.200	1.926	2.748	3.951	5.112	5.470	5.853	6.263	6.701	7.170
Medicina	12.240	26.194	42.041	74.973	112.309	154.505	183.689	196.548	210.306	225.027
Odontologia	2.736	5.855	9.397	13.407	17.932	19.187	20.530	21.967	23.505	25.150
<b>SUBTOTAL 1</b>	<b>30.874</b>	<b>65.447</b>	<b>101.336</b>	<b>159.748</b>	<b>225.663</b>	<b>275.855</b>	<b>313.600</b>	<b>353.321</b>	<b>378.152</b>	<b>404.731</b>

Cursos de Pós-Graduação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Lato Sensu	27.720	37.232	52.628	88.243	137.170	170.183	204.255	251.542	319.892	486.280
Stricto Sensu	1.320	3.023	4.116	4.404	4.713	5.042	5.395	5.773	6.177	6.610
<b>SUBTOTAL 2</b>	<b>29.040</b>	<b>40.255</b>	<b>56.744</b>	<b>92.647</b>	<b>141.882</b>	<b>175.225</b>	<b>209.651</b>	<b>257.316</b>	<b>326.069</b>	<b>492.889</b>

<b>TOTAL</b>	<b>59.914</b>	<b>105.701</b>	<b>158.080</b>	<b>252.395</b>	<b>367.545</b>	<b>451.080</b>	<b>523.251</b>	<b>610.637</b>	<b>704.222</b>	<b>897.620</b>
--------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

#### Caixa líquido projetado por curso

Valores em R\$ mil

7.893

001032

Cursos de Graduação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Arquitetura	328	701	1.125	1.505	2.107	2.255	2.413	3.227	3.453	3.695
Ciências Contábeis	125	272	444	605	843	918	1.001	1.364	1.487	1.620
Ciência da Computação	224	480	771	1.031	1.408	1.507	1.612	2.157	2.307	2.469
Desenho Industrial	274	587	942	1.260	1.721	1.842	1.971	2.636	2.820	3.018
Direito	1.047	2.241	3.596	5.130	7.302	7.813	8.360	10.735	11.486	12.290
Engenharias	1.638	3.506	4.689	3.499	5.688	6.086	6.512	6.968	7.456	7.978
Fisioterapia	347	743	1.192	1.701	2.401	2.569	2.749	4.412	4.721	5.051
Enfermagem	362	580	828	1.190	1.626	1.739	1.861	1.991	2.131	2.280
Medicina	4.382	9.377	15.051	16.444	24.820	34.146	40.595	43.437	46.478	49.731
Odontologia	824	1.764	2.832	2.181	3.216	3.441	3.682	3.939	4.215	4.510
<b>SUBTOTAL 1</b>	<b>9.551</b>	<b>20.251</b>	<b>31.469</b>	<b>34.547</b>	<b>51.132</b>	<b>62.316</b>	<b>70.756</b>	<b>80.866</b>	<b>86.554</b>	<b>92.642</b>

Cursos de Pós-Graduação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Lato Sensu	10.520	13.995	19.798	33.467	52.372	65.043	78.121	96.279	122.537	186.505
Stricto Sensu	365	835	1.137	1.217	1.420	1.519	1.626	1.740	1.861	1.992
<b>SUBTOTAL 2</b>	<b>10.885</b>	<b>14.830</b>	<b>20.936</b>	<b>34.684</b>	<b>53.792</b>	<b>66.563</b>	<b>79.746</b>	<b>98.019</b>	<b>124.398</b>	<b>188.497</b>

TOTAL	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
<b>TOTAL</b>	<b>20.436</b>	<b>35.080</b>	<b>52.405</b>	<b>69.231</b>	<b>104.924</b>	<b>128.879</b>	<b>150.503</b>	<b>178.884</b>	<b>210.952</b>	<b>281.139</b>

Pode-se observar, através da soma dos totais anuais apresentados no quadro anterior, que o recredenciamento das Instituições proporcionaria um fluxo de caixa líquido estimado de R\$ 1,2 bilhão em dez anos, alcançando a marca de R\$ 561 milhões já no sétimo ano. Este montante aproxima-se ao total de caixa líquido gerado em dez anos pela operação da Galileo Online, R\$ 566 milhões, conforme detalhado nos Capítulos 7 e 11.

Com a combinação dos fluxos de caixa líquidos anuais estimados gerados pelas operações da Galileo Online e dos cursos regulados, disponibilizados com o recredenciamento das Instituições, os fluxos de caixa totais seriam como demonstrado na tabela a seguir:

Operação	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Galileo Online	274	11.230	30.911	52.060	71.854	73.429	74.366	80.366	85.174	86.718
Cursos regulados	20.436	35.080	52.405	69.231	104.924	128.879	150.503	178.884	210.952	281.139
<b>TOTAL</b>	<b>20.709</b>	<b>46.310</b>	<b>83.316</b>	<b>121.290</b>	<b>176.779</b>	<b>202.308</b>	<b>224.868</b>	<b>259.251</b>	<b>296.126</b>	<b>367.856</b>

Dado o exposto, com o recredenciamento, o fluxo de caixa líquido necessário para a liquidação dos débitos com os credores das Instituições, cujos totais foram estimados conforme Capítulo 11, seria antecipado, possibilitando a redução do prazo de amortização dos credores das Classes II e III para 6 (seis) anos.

De modo resumido, são pontuados abaixo os benefícios para a sociedade originados com o recredenciamento da UGF e da UNIVERCIDADE:

- Aumento do nível de emprego com a retomada de cerca de 3.000 (três mil) postos de trabalho, entre professores e funcionários administrativos e gerais;
- Liquidação total dos débitos com todos os credores descritos conforme Capítulos 5 e 11 no prazo de 6 (seis) anos;
- Formação de milhares de alunos por ano com um Ensino Superior de qualidade reconhecida, através de Instituições com décadas de tradição;
- Retomada de projetos sociais mantidos pelas Instituições, beneficiando milhares de pessoas;
- Retomada de projetos de pesquisa, contribuindo para a ampliação de estudos de inovação e para o desenvolvimento de capital intelectual no País;
- Construção da "Cidade Universitária" no município do Rio de Janeiro, com capacidade para atender cerca de 30.000 (trinta mil) alunos.

Por fim, vale novamente ressaltar que, com o recredenciamento das Instituições pelo MEC, os seguintes cursos voltariam a ser oferecidos à sociedade pela UGF e UNIVERCIDADE, além dos treze cursos considerados na elaboração desta análise de viabilidade econômica:

- |                                      |                                       |                            |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| - Bacharelado em Ciências Biológicas | - Farmácia                            | - Marketing                |
| - Bacharelado em Educação Física     | - Fisioterapia                        | - Matemática               |
| - Bacharelado em Geografia           | - Hotelaria                           | - Nutrição                 |
| - Bacharelado em História            | - Jornalismo                          | - Pedagogia                |
| - Ciência da Computação              | - Letras Português/Literatura         | - Psicologia               |
| - Cinema                             | - Letras Português / Inglês           | - Publicidade e Propaganda |
| - Comunicação Social                 | - Licenciatura em Ciências Biológicas | - Relações Internacionais  |
| - Dança                              | - Licenciatura em Educação Física     | - Teatro                   |
| - Engenharia Ambiental e Sanitária   | - Licenciatura em Geografia           | - Turismo                  |
| - Engenharia de Petróleo             | - Licenciatura em História            |                            |

7.895

001034

---

## PARTE V – Anexos

---

### 13. Anexos relacionados ao Capítulo 7 – Galileo Online

## ANEXO 1 – FORNECEDORES COMPROMISSADOS

▪ **Studiare (plataforma adaptativa)**

Produtora e fornecedora da Plataforma Adaptativa STUDIARE, desenvolvida em linguagem RUBI, moderna e flexível.

Incorpora todas as funções para o Ensino Adaptativo e para o gerenciamento do aprendizado usando conceitos de *Big Data*.

▪ **ESCHOLA.COM - EDUCAÇÃO A DISTÂNCIA LTDA**

Empresa pioneira no mercado de Educação a Distância no Brasil, com mais de 15 anos de atuação, tanto no mercado corporativo quanto no varejo, com um produto pronto para uso que é o - Preparatório para o ENEM - Curso online completo com o equivalente a 1.200 h de aulas (se fossem impressas, seriam mais de 5.000 páginas), cobrindo todas as matérias das 3 séries do Ensino Médio, onde o aluno pode navegar no seu ritmo e velocidade, podendo acessar o conteúdo de qualquer local com conexão com a Internet.

▪ **Mestre dos Concursos (Concursos + OAB)**

Empresa especializada com foco de atuação em Concursos Públicos e OAB.

**CONCURSOS** - Empresa lançada em maio de 2011, com mais de 30 mil alunos, com 3 estúdios próprios e mais de 90 mil cadastrados.

Foco Atual: Vídeo-aula para Concursos Públicos principalmente nos segmentos de segurança e de tribunais.

Mais de 3.500 horas em formato de vídeo-aulas de conteúdo para mais de 60 concursos.

**OAB** - Desde abril/2013.

100% conteúdo para 1ª fase do Exame e 2ª fase em desenvolvimento;

Oferta do pacote completo (17 disciplinas e 315 horas) ou disciplinas avulsas.

▪ **Reader's Digest (Inglês)**

Curso com duração de um ano. O cliente receberá mensalmente um livro digital com áudio, exercícios interativos e gramática. O curso começa do nível básico e vai até o avançado. Nesse curso o usuário aprenderá a ler, escrever e praticará a pronúncia.

Seleções do Reader's Digest é uma empresa de Marketing Direto, mundialmente conhecida pela edição da Revista Seleções. Atuante nos canais offline e digital, leva aos seus leitores e clientes conteúdo com qualidade e emoção pelas páginas de sua revista e seus outros produtos e serviços.

▪ **NewEducation (Cursos Técnicos)**

Empresa sediada em Campinas, desenvolvedora de um pioneiro Sistema de Ensino profissionalizante, com mais de 20 cursos técnicos e 40 cursos FIC, todos em um formato imediatamente implantável e aplicável em instituições credenciadas para cursos na modalidade PRONATEC.

▪ **Consilia (Concursos)**

A Consilia é uma empresa do segmento de educação a distância criada em 2010, fruto da vontade de aliar a tecnologia ao conhecimento. Com o objetivo de oferecer cursos por meio de *e-learning* (aprendizagem eletrônica) e *m-learning* (aprendizagem móvel), a Consilia Cursos desenvolve e oferece conteúdo exclusivo. O material é produzido por professores autores que possuem ampla experiência em atividades de

ensino-aprendizagem e são reconhecidos entre os melhores em suas áreas de conhecimento.

- **eTalent (Testes/Comportamento)**

A ETALENT é uma Empresa de Tecnologia e Inovação que desenvolve sistemas, processos e programas de educação do comportamento e gestão da mudança pessoal, voltados para o aumento da produtividade e geração de resultados pessoais e empresariais.

A ETALENT desenvolveu um conjunto de metodologias e ferramentas exclusivas, voltadas para potencializar o talento das pessoas e o resultado das empresas. Tudo o que fazemos está associado ao diagnóstico, entendimento e maximização de comportamento humano.

- **Leadpix (email mkt, pesquisas)**

É uma agência de marketing direto que foi criada no segundo semestre de 2011 com o objetivo de apresentar ao mercado brasileiro soluções de marketing através do uso de tecnologia e *database* segmentado. O portfólio é composto por ações on e off-line que se utilizam de um banco de dados próprio composto por mais de 60 milhões de registros, 15 milhões interagindo diariamente por meio das ações de marketing que realizamos para os nossos clientes. Dentre os principais serviços encontram-se as ações de *branding* via e-mail marketing, ações patrocinadas para a geração de leads, criação e implementação de sites promocionais, pesquisas de mercado, consultoria na estruturação e uso adequado dos dados e planejamento e criação de uma comunicação eficiente para as campanhas promocionais e institucionais dos clientes.



Com o selo de qualidade da ABEMD (Associação Brasileira de Marketing Direto) e uma carteira de clientes crescente e que conta com mais de 50 empresas atuando em diversos setores da economia nacional e internacional.

▪ **LHR (Cursos presenciais)**

Empresa especializada na oferta de soluções para desenvolvimento de Recursos Humanos. Os principais serviços são:

Desenvolvimento de Lideranças, Desenvolvimento de Equipes, Oficina de Coaching, Atendimento a Clientes, Gestão do Tempo, Gestão de Pessoas, Técnicas de Seleção e Entrevista, Formação de Instrutores de Treinamento, Desenvolvimento de Competência Interpessoal, Best Game – *Business Expenses Saving Training Game*, Desenvolvimento de Potencial de Comunicação Humana.

▪ **CRITÉRIO (infra/apoio)**

Empresa fundada em 1995 com reconhecida *expertise* nas áreas de auditoria, consultoria contábil, tributária e fiscal, e *corporate finance*, e na prestação de serviços de *outsourcing* contábil e fiscal, possuindo em seu corpo técnico e executivo profissionais oriundos de empresas de auditoria internacionalmente conhecidas como “*big four*” e professores e ex-professores de instituições renomadas como a Fundação Getúlio Vargas – FGV.

▪ **LINKQUALITY**

A Link Quality tem 20 anos de mercado e mais de 200 títulos produzidos. Além da qualidade na produção e dos temas atualizados, existe uma divisão de vídeos para os Gestores e outra para os Colaboradores. Essa divisão permite aos Gestores acesso às melhores técnicas de Gestão da

7.900  
001039

Estratégia, da Operação e das Pessoas e possibilita aos colaboradores acesso a um acervo que os orienta a entender e praticar o que a empresa espera deles, como iniciativa, determinação, trabalho em equipe, entre outros.

▪ **EDITORA MELHORAMENTOS**

A Editora Melhoramentos ocupa posição de destaque no mercado. Na área editorial, uma de suas vedetes é a linha de Dicionários Michaelis (português, inglês, francês, espanhol, italiano, alemão e japonês). Para não perder a tradição iniciada em 1915, com a edição de O Patinho Feio, de ser a principal editora infantojuvenil do país, a Melhoramentos reúne entre seus autores nada menos que Ziraldo e seus mais de 135 títulos, sucesso absoluto entre o público jovem de todo o mundo que já bateu um recorde histórico: mais de 2,5 milhões de exemplares vendidos de O Menino Maluquinho. Vale lembrar: Ziraldo é o único autor brasileiro a vender essa quantidade de livros de um único título. A Editora Melhoramentos segue sua trajetória sempre ao lado do leitor, proporcionando momentos de reflexão, alegria, aprendizado e investindo na educação e na formação de leitores. Do leitor infantil ao adulto, a Melhoramentos está presente na vida do brasileiro, ocupando-se com o desenvolvimento, a criação e o aperfeiçoamento dos melhores livros para seu público.

## ANEXO 2 – CURSO PREPARATÓRIO PARA O ENEM

### **PREPARATÓRIO PARA O ENEM DA ESCHOLA.COM (Batizado de REAJA)**

Em muitos dos casos citados no item 7.1, essa massa humana necessita inicialmente apenas concluir seu nível médio para poder frequentar treinamentos técnicos, participar de concursos e melhorar de vida a partir daí. Outro grande problema vivido por nossas faculdades é a falta de qualidade dos ingressantes, em função de um Ensino Médio deficiente, e também a pouca quantidade de egressos do ensino médio em função da própria evasão nesse nível e da falta de continuidade daqueles que já concluíram.

Esse passa a ser também um o segundo objetivo. Gerar alunos em maior quantidade e qualidade para o Ensino Superior no Brasil.

No REAJA, cada aluno pode escolher por onde começar, verificar em quais matérias estão suas maiores deficiências e priorizar aquilo que não sabe, versus o conhecimento adquirido na vida adulta, compondo a matriz de habilidades e competências exigida para os alunos no final do nível Médio de Ensino.

TESTE REAL - O produto REAJA já foi aplicado de modo livre e gratuito com mais de 20.000 alunos, dos quais recebemos algumas centenas de depoimentos favoráveis como esse abaixo:

*“Meu objetivo em prestar o ENEM era conseguir o certificado de conclusão do Ensino Médio, por isso procurei a Eschola.com e fiz o preparatório para o ENEM. No entanto, consegui também, 100% de Bolsa do PROUNI e fui aprovado em 18º lugar no curso de Sistema de Informações na UFMT – Universidade Federal de Mato Grosso. Estou muito contente por ter atingido dois objetivos de uma vez só,*

7.902 ~~7.902~~

**001041**

*e satisfeito com o que o preparatório para o ENEM da Eschola.com me proporcionou. " (Dinart José de Araújo - Rondonópolis/MT. Nota: 619,00)*

000003

7.903

001042

## ANEXO 3 – CURSOS PREPARATÓRIOS PARA CONCURSOS

CURSO PREPARATÓRIO CURSO MEMORIZAÇÃO EXERCÍCIOS

PREPARATÓRIO PARA CONCURSOS NÍVEL MÉDIO (COMPLETO)

ANAC ANCINE ANS AGENTE PC-ES AGENTE PF AUXILIAR DE PAPILOSCOPISTA -

PC-SP

BANCO CENTRAL BANCO DO BRASIL BÁSICO PERITO PF BNDES CAIXA - CEF

CASA DA MOEDA DO BRASIL

CORPO DE BOMBEIRO - RJ CORPO DE BOMBEIROS - PE

CORREIOS

DEGASE-RJ DELEGADO PF

DNIT

DEFENSORIA PÚBLICA DEPEN DETRAN-RJ ESCRIVÃO PF

FUNDAÇÃO BIBLIOTECA NACIONAL

GUARDA MUNICIPAL

IBAMA IBGE

INSPEÇÃO POLÍCIA CIVIL - RJ INSPEÇÃO DE ALUNO

INSS

MINISTÉRIO DA FAZENDA MINISTÉRIO DA SAÚDE MINISTÉRIO DAS CIDADES

MPE-RJ

MPU

OFICIAL DE CARTÓRIO POLÍCIA CIVIL - RJ PAPILOSCOPISTA PF

PETROBRAS

PLA

POLÍCIA CIVIL DE SÃO PAULO POLÍCIA CIVIL DE MINAS GERAIS PM-MG PM - SP

PMERJ

~~RECEITA~~  
f. 904

001043

PRF PRF Agente Administrativo PF Agente Administrativo

RECEITA FEDERAL

SAP-SP

SEAP - TEORIA - RJ SEAP - EXERCÍCIO - RJ

SEDS - MG SEJUS - ES

SENADO FEDERAL

SEPLAG TCE-RJ TJ-RJ TJ-SP TRE-RJ TRE-SP TRF TRT TSE TST



7.905

001044

## ANEXO 4 – CURSOS PREPARATÓRIOS PARA OAB

- Língua Portuguesa
- Direito Administrativo
- Direito Ambiental
- Direito Civil
- Direito Processual Civil
- Direito Constitucional
- Direito do Consumidor
- Direito Empresarial
- Direito Internacional e Direitos Humanos
- Direito Penal
- Direito Processual Penal
- Direito do Trabalho
- Direito Processual do Trabalho
- Ética e Legislação da OAB
- Estatuto da Criança e Adolescente
- Filosofia do Direito
- Educação a distância - Como estudar?

325 módulos

Mais de 7mil páginas

Mais de 25 mil questões

180 mesas digitais

158 audiobooks

3 ebooks



7.906

001045

## ANEXO 5 – CURSOS LIVRES PARA EMPRESAS

### VÍDEOS GERENCIAIS:

Gestão pela Meritocracia  
Gerenciamento de Pessoas com Foco no Resultado  
Não Premie a Incompetência  
Educação no Ambiente de Trabalho  
Estratégia em Tempos de Incerteza  
A Empresa Enxuta  
Colaboradores Tóxicos  
Metas - um por todos e todos pelo objetivo  
Resultado não é causa é consequência  
Reeducação Comportamental  
Liderança por Resultado  
Funcionário Classe A - Empresa Classe A  
Combatendo a Falta de Iniciativa  
Obsessão por Cortar Custos  
Erros e Acertos no Atendimento Telefônico  
Atendimento Excelente ao Cliente  
O que a Empresa Espera de Você  
A Missão  
Foco é dizer não  
Empresas Austeras  
Não complique, simplifique  
Empresas preparadas crescem mesmo no caos  
Colaboradores Tóxicos  
O Enterro das Fofocas  
O Enterro das Desculpas



~~00007~~  
I.907

001046

**CURSOS PRESENCIAIS:**

Desenvolvimento de Habilidades Gerenciais  
Qualidade de Vida  
Multiplicador de Treinamento  
Business Expenses Saving  
Training Game  
Introdução a Gestão de um Pequeno Negócio  
Formação de Líderes  
Excelência no Atendimento ao Cliente Interno e Externo  
Desenvolvimento de Equipes  
Desenvolvimento e Aplicação de Jogos em RH  
Oficina de Coaching  
Negociação, Feedback e Feedforward nas Equipes de Trabalho  
Administração de Cargos e Salários  
Administração do Tempo  
Avaliação de Desempenho  
A Secretária do Futuro  
Formação de Recepcionistas  
Comunicação  
Desenvolvimento Gerencial  
Elaboração e Implementação de Programas  
Ética e Responsabilidade Social  
Formação de Consultores Organizacionais  
Gestão de Pessoas e Desenvolvimento da Inteligência Emocional  
Motivação e Gestão de Pessoas  
Noções e Práticas de Previdência Social  
Planejamento e Gestão de Carreira  
Seleção por Competências  
Redação Empresarial

00000

7. 908

001047

Negociação, Feedback e Feedforward  
Negociação Internacional  
Negociação em Cobrança  
Formação de Preços no Comércio  
Estratégias de Comunicação em Marketing  
Gestão de Competências em Vendas  
Gerência de Propaganda  
Gestão de Risco  
Marketing Internacional  
Marketing de Serviços  
Relacionamento e Serviços  
Programação  
Neurolinguística em Vendas  
Técnicas de Vendas  
Gerenciamento de Projetos  
Gestão da Qualidade  
Gestão de Processos  
Administração do Patrimônio  
Análise de Investimentos  
Análise e Interpretação das Demonstrações  
Financeiras  
Auditoria  
Contabilidade Geral e Análise de Balanço  
Controladoria  
Crédito e Cobrança  
Custos  
Custo Hospitalar  
Custo Logístico  
Finanças Corporativas Financiamento de Projetos

7. 909

001048

Fluxo de Caixa e Gestão do Capital de Giro  
Governança Corporativa Matemática Financeira Aplicada  
Mercado de Capitais  
Orçamento e Contabilidade Pública com Ênfase na LRJF  
Orçamento Empresarial  
Planejamento e Controle Financeiro  
Logística e Cadeia de Suprimentos  
Básico de Importação e Exportação  
Cadeia de Suprimentos  
Fundamentos de Logística  
Gestão de Estoques  
Gestão de Transportes e Distribuição  
Gerenciamento das Operações no Comércio Exterior  
Logística e Transportes Internacionais  
Organização de Almoxarifados e Centros de Distribuição  
Planejamento e Controle da Produção  
Processos Logísticos em Empresas de Serviços  
Técnicas de Compras  
Fundamentos em Gestão de Projetos PMBOK  
Gestão de Portfólio de Projetos  
Gerência de Riscos em Projetos  
MS Excel Básico  
Microsoft Power Point  
Microsoft Word  
MS Excel Avançado  
Qualidade Total  
Empreendedorismo e Qualidade de Vida  
Liderança e Espiritualidade  
Gestão Colaborativa

  
F. 9.10

001049

Negócios Sociais  
Empreendedorismo Social  
Negócios Criativos na Economia Criativa  
Coach e Autocoach  
Jesus um Líder Coach  
Empreendedor na Melhor Idade  
Jovem Empreendedor  
Empreendedorismo feminino  
Liderança Feminina  
Finanças Cor de Rosa  
Empreendedorismo GLBT  
Pedagogia Empreendedora  
Comportamentos Empreendedores  
Inovação na Gestão  
Gestão Orgânica  
Estatística Básica  
Estatística Avançada  
Estatística para Concursos  
Matemática Básica  
Introdução ao Cálculo Diferencial e Integra  
Metodologia da Pesquisa Estatística  
Elaboração de Pesquisa Estatística  
Estatística Usando o Microsoft Excel

001050  
7-911

001050

## ANEXO 6 – CURSO DE INGLÊS

Fornecido pela READER'S DIGEST, curso com duração de um ano. O cliente receberá mensalmente um livro digital com áudio, exercícios interativos e gramática. O curso começa do nível básico e vai até o avançado. Nesse curso o usuário aprenderá a ler, escrever e praticará a pronúncia.

~~0000~~  
7.912

001051

## ANEXO 7 – PROJETO MAGIA DE LER

Projeto educacional de incentivo a leitura, onde cada aluno de cada série a partir da educação infantil até o até o fundamental II, recebe uma maleta com 5 livros de títulos escolhidos conforme o seu ano de escolaridade. Junto com a maleta dos alunos é disponibilizada também a maleta do Turma contendo 20 títulos, e o material do Professor, que o capacitará a trabalhar com essa nova tecnologia da educação.

Quando o aluno avança de ano, ele recebe o novo kit para o seu novo ano de escolaridade e assim continuamente até chegar ao ensino médio. Cumprindo o ciclo na mesma escola ou no município o aluno terá quase 50 livros em sua casa, gerando assim um acervo particular que pode até ser compartilhado com a sua comunidade mais próxima, os seus vizinhos. Junto aos profissionais da educação é feito todo um trabalho de capacitação com palestras, mini curso, oficinas, chat online, e diário digital, tudo para o melhor aproveitamento do projeto.

F. 913

001052

## ANEXO 8 – PROJETO PALAVRA CANTADA

Projeto educacional que vem preencher a lacuna aberta pela Lei nº 11.769 de 18 de agosto de 2008, que institui como obrigatório o ensino de música nas escolas de todo país, tendo o prazo de 3 anos para as escolas se adequarem, como a oferta de professores de música não atende a demanda necessária para o atendimento a lei, a editora lançou o projeto “Brincadeiras Musicais - Palavra Cantada” , que capacita professores de artes e educação física a ministrarem a instrução de música através de brincadeiras lúdicas, que levam as crianças a FAZER e APRECIAR a Música através do BRINCAR. Cada criança recebe o kit do aluno composto de CD +DVD e o kit do Professor composto de CD+DVD+ Livro de atividades.

7.914  
001053

ANEXO 9 - PLANILHA DE CÁLCULOS

		PLANILHA DE DRE - GALILEO ONLINE (CURSOS e SERVIÇOS NÃO REGULADOS)									
		TOTALS									
		ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
1	1.00%	12.800	57.800	155.500	272.164	394.620	434.005	477.505	525.255	577.261	635.559
2	1.00%	17.000	76.500	206.500	361.665	524.121	576.533	634.186	697.606	767.365	844.102
3	4.00%	4.000	18.000	48.000	86.065	123.373	180.165	349.220	184.142	180.586	108.632
4	36.800	160.100	420.070	736.674	1.037.075	1.165.153	1.267.911	1.405.000	1.582.702	1.794.272	
5	2.944	12.208	37.860	73.007	105.708	116.628	128.191	140.900	150.900	165.070	176.627
6	1.700	20.813	54.487	94.987	137.420	151.687	166.648	183.170	201.595	221.815	243.815
7	3.000	8.000,0	10.000,0	12.000,0	15.000,0	20.000,0	21.000,0	22.000,0	25.000,0	28.000,0	31.000,0
8	1	15,0	15,0	25,0	35,0	50,0	55,0	60,0	70,0	75,0	80,0
9	5	10,0	10,0	15,0	20,0	30,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
		LIMNAS DE NEGÓCIO (RECEITAS)									
		Valor em Reais/ano:									
R\$	180.000	2.374.000	9.849.600	25.194.240	41.640.680	56.827.008	68.946.366	84.461.137	98.545.839	114.300.370	130.930.378
R\$	60.000	1.020.000	4.360.500	11.153.000	18.434.588	25.157.799	28.981.734	34.538.368	40.445.798	47.228.190	54.919.958
R\$	480.000	1.900.000	8.206.000	20.900.200	34.700.472	47.855.800	57.789.538	68.721.970	80.121.570	93.066.950	108.010.420
R\$	300.000	883.000	3.650.700	10.227.261	18.632.189	25.369.803	30.645.796	36.942.956	44.311.311	52.772.317	62.347.417
R\$	120.000	144.000	2.377.680	5.908.717	11.192.296	13.192.813	14.181.827	14.983.336	15.533.813	15.933.668	16.287.602
R\$	600.000	1.800.000	4.800.000	6.000.000	7.200.000	8.400.000	9.600.000	10.800.000	12.000.000	13.200.000	14.400.000
R\$	800.000.000	5.600.000	12.000.000	20.000.000	28.000.000	40.000.000	44.000.000	56.000.000	60.000.000	64.000.000	68.000.000
R\$	150.000.000	750.000	1.500.000	2.250.000	3.000.000	4.500.000	5.250.000	6.000.000	6.750.000	7.500.000	8.250.000
		Recursos de serviços de consultoria:									
R\$	280.711	217.000	217.000	194.277	170.438	170.611	169.341	162.548	156.468	151.618	144.125
		Recursos equivalente por aluno/diária									
R\$	14.421.800	46.742.882	101.721.608	161.896.384	211.402.176	261.488.175	311.622.170	361.812.139	411.952.126	462.142.113	512.332.100
		Crescimento de Receita									
R\$	5.00%	171.000	12.337.000	15.008.000	18.674.000	22.340.000	26.006.000	29.672.000	33.338.000	37.004.000	40.670.000
R\$	0.65%	101.710	1.508.917	1.981.191	2.453.465	2.925.739	3.398.013	3.870.287	4.342.561	4.814.835	5.287.109
R\$	3.00%	622.000	11.807.250	14.026.809	16.246.368	18.465.927	20.685.486	22.905.045	25.124.604	27.344.163	29.563.722
R\$	0.65%	12.800.000	14.084.100	15.378.200	16.672.300	17.966.400	19.260.500	20.554.600	21.848.700	23.142.800	24.436.900
R\$	13.173.795	42.087.980	92.927.207	147.384.201	201.841.402	256.298.603	310.755.804	365.213.005	419.670.206	474.127.407	528.584.608
		DESPESAS (CUSTOS)									
R\$	6.207.116	20.098.657	43.740.300	69.157.417	95.201.176	108.873.575	110.827.222	119.179.225	127.041.368	134.903.511	142.765.654
R\$	6.665.516	9.908.214	14.807.497	19.706.781	24.606.065	29.505.349	34.404.633	39.303.917	44.203.201	49.102.485	54.001.769
R\$	50.000	45.000	35.000	25.000	15.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
R\$	4.0%	218	218	148	128	128	128	128	128	128	128
R\$	12.800.000	30.996.311	59.237.797	88.979.095	118.720.393	148.461.691	178.202.989	207.944.287	237.685.585	267.426.883	297.168.181
		Resíduo antes do imposto de renda									
R\$	307.134	12.607.009	34.084.910	59.415.156	84.745.402	100.075.648	115.405.894	130.736.140	146.066.386	161.396.632	176.726.878
R\$	14.571	12.774.793	34.084.910	59.415.156	84.745.402	100.075.648	115.405.894	130.736.140	146.066.386	161.396.632	176.726.878
R\$	18.463	1.902.100	5.988.975	11.077.950	16.166.925	21.255.900	26.344.875	31.433.850	36.522.825	41.611.800	46.700.775
R\$	-33.413	-1.370.892	-3.774.718	-6.168.544	-8.562.370	-10.956.196	-13.349.022	-15.741.848	-18.134.674	-20.527.500	-22.920.326
		Resíduo após impostos									
R\$	271.718	11.236.017	30.310.192	53.246.612	76.182.952	99.119.392	122.055.832	144.992.272	167.928.712	190.865.152	213.801.592



~~0000~~  
# 915

001054

14. Laudos de avaliação de bens e ativos e demais anexos

# Anexo XX

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL  
ELABORADO PELA APEC

7.917  
001056

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel CAMPUS UNIVERSITÁRIO SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA, localizado na Estrada do Rio Morto em Jacarepaguá - RJ

### VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

**VALOR DE COMPRA E VENDA**  
**R\$ 776.832.400,00**  
(setecentos e setenta e seis milhões oitocentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais)

### INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela aufere qualquer vantagem.

7.918  
001057

- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos, através do Comp ivo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e o valor das benfeitorias através do custo de reedição.

### **TÍTULO DE PROPRIEDADE**

Cópia da matrícula do 9º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 240.661. Assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

### **CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**

#### **DO IMÓVEL**

Comercial/residencial urbano

#### **LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel encontra-se no antigo local denominado Campus Universitário da Sociedade Educacional Professor Nuno Lisboa.

7.919  
001058

### **CIRCUNVIZINHANÇA**

Embora se situe em região onde existem áreas de preservação ambiental, o imóvel em questão fica em área de expansão urbana, a Estrada do Rio Morto e próxima a Estrada dos Bandeirantes por um lado e Avenida das Américas pelo outro lado.

Nas imediações do imóvel existem áreas de ocupação industrial e no restante da região encontram-se bairros com ocupação predominantemente residencial e algumas propriedades rurais.

O logradouro onde se situa o imóvel é, totalmente, pavimentado sendo dotado de utilidades públicas necessárias, tais como: água, luz, força, iluminação pública, telefones e etc.

O logradouro tem fácil acesso por transportes urbanos e situa-se em uma das regiões de maior valorização nos últimos anos na Cidade do Rio de Janeiro.

O mercado imobiliário da região apresenta-se assim como em todo o Estado do Rio de Janeiro, principalmente, nas cidades próximas a Cidade do Rio de Janeiro, em valorização crescente tendo em vista o desenvolvimento de infraestrutura provocada pelos importantes eventos que ocorrerão na Cidade do Rio de Janeiro nos próximos anos.

00000

7.920

001059

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### SITUAÇÃO GERAL

O imóvel objeto desta avaliação, trata-se do Campus Universitário e Parque Tecnológico.

### ÁREA DO IMÓVEL

O CAMPUS referendado é composto de seis prédios ou blocos, A, B, C, D, E e F, construídos e averbados em 1.999.

A área total da terra é de 504.000,00 m<sup>2</sup> e 18.000,00 m<sup>2</sup> de área construída.

### AVALIAÇÃO

Valor da terra nua .....504.000 m<sup>2</sup> x R\$ 1.386,32 / m<sup>2</sup> =  
R\$ 698.707.200,00

Benfeitorias = 18.000,00 m<sup>2</sup> x R\$ 4.340,28 m<sup>2</sup> = R\$ 78.125.200,00

Comercial andar livre = R\$ 1.402,81 SINDUSCON

Fundações acréscimo em Jacarepaguá 40 %

Topografia e terrapleno + 30 %

Construção de padrão universitário e com instalações de laboratórios = 70 %

Total = R\$ 4.340,28

000001

f. 921

001060

O complexo TOTALIZA o valor, a preços de 2.015 de

R\$ 698.707.200,00 + R\$ 78.125.200,00 = R\$ 776.832.400,00

### **METODOLOGIA.**

O valor do imóvel será obtido pela adoção do MÉTODO EVOLUTIVO que consiste, conforme determina a NBR 14.653-2, no somatório do Custo de Reedição das Benfeitorias e do valor da Área de Terra

Para a determinação do valor da Área de Terra utilizou-se o Método Involutivo, em que se procedeu a uma pesquisa de mercado de lotes na região em questão, tomado como elemento realizável de um projeto de urbanização usado como paradigma para a Área de Terra a ser avaliada.

De posse do lote, do valor de venda, obtido pelo Método Comparativo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e de todos os custos e despesas para implantação do Empreendimento, chega-se ao valor da Área de Terra Bruta.

Para o cálculo do Custo de Reedição das Benfeitorias, multiplicaremos a área construída do prédio pelo o valor do m<sup>2</sup> das construções (obtido nas publicações do Sinduscon/RJ e o Informativo SBC).

7923

001061

### CONCLUSÃO


De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015, é de

**VALOR DE COMPRA E VENDA**  
**R\$ 776.832.400,00**  
**(setecentos e setenta e seis milhões oitocentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais)**

### **ENCERRAMENTO**

O presente laudo possui 15 (quinze) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

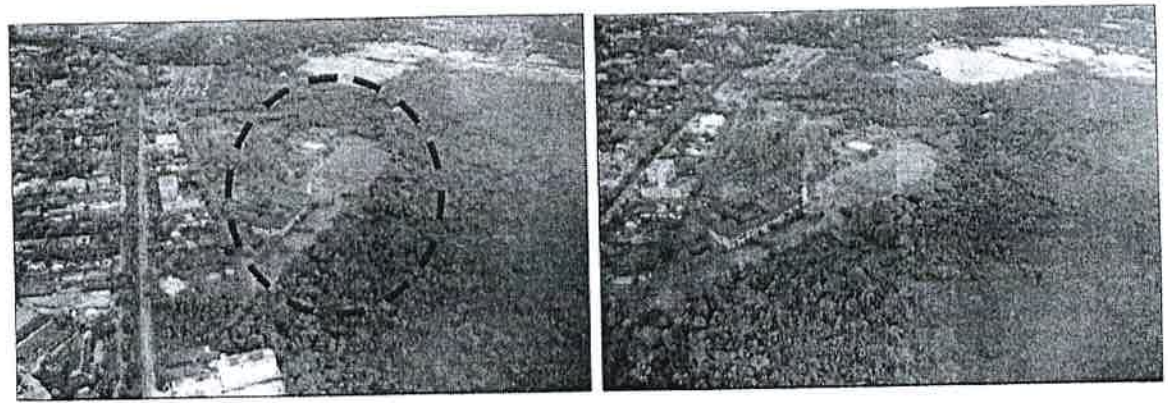
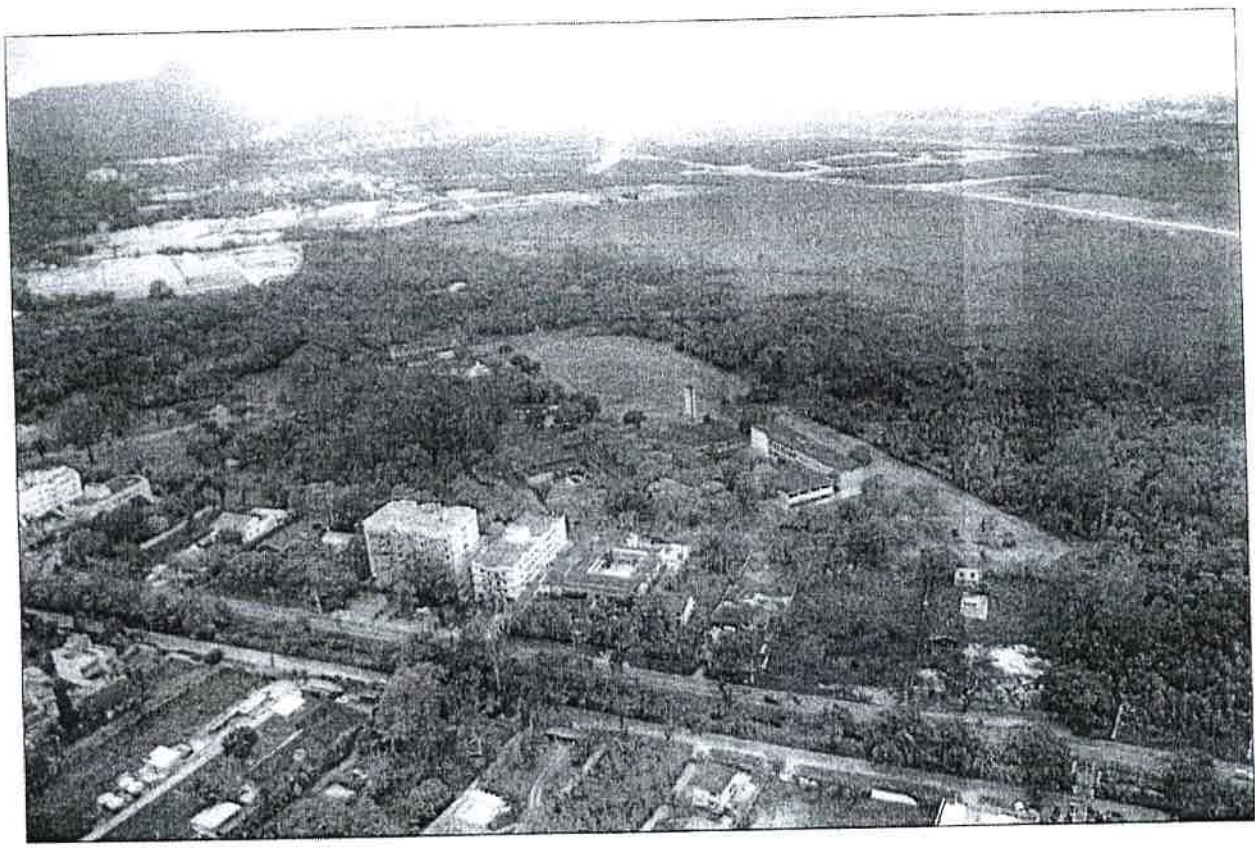
  
LUISE FERNANDO XAVIER DA SILVA  
85104432-9D CREA - RJ  
Luis Fernando Xavier da Silva  
ARQUITETO  
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 587198777115



⑧⑧⑧⑧⑧⑧⑧⑧⑧⑧

7.923

001062



F. 924

001063

2013 019639

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
CERTIDÃO

334970 / MM

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 240.661	FOLHA 01
----------------------	-------------

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

06 de abril de 1999.

00240661

IMÓVEL Lote 03 do PAL 32.961, com testada para a Estrada do Rio Mórto, lado ím par à 441,00m do meio da curva de concordância com a Estrada dos Bandeirantes, lado ím par medindo 100,80m de frente, 712,10m nos fundos, à direita mede 25,00m (limitando com a lateral esquerda do lote 02), mais 54,70m (alargando o terreno), limitando com os fundos dos lotes 02 e 01 mais 85,00m (aprofundando o terreno) mais 100,00m (estreitando o terreno) mais 383,05m (aprofundando o terreno), à esquerda mede 32,00m (limitando com a lateral direita do lote 04) mais 730,50m (alargando o terreno) mais 160,00m (aprofundando o terreno configurando com a anterior um ângulo obtuso interno, pelo alinhamento da Estrada Vereador Alceu de Carvalho), mais 153,00m (aprofundando o terreno) configurando com a anterior um ângulo obtuso interno mais 403,00m (aprofundando o terreno pelo alinhamento projetado da Avenida Canal do Portelo PAA nº 8997), configurando com a anterior um ângulo obtuso interno, fechando o perímetro confrontando à direita com os lotes 02 e 01 do PAL 32.961 da proprietária ou sucessores, e com terrenos de Herculano dos Andes Vergolino, à esquerda com os lotes 04, 05 e 06 do PAL 32.961 da proprietária ou sucessores, e com a área do PAA nº 8997 a ser doada ao Estado; e ainda com a Estrada Vereador Alceu de Carvalho, e nos fundos com terrenos de Salvador João e com o Canal do Portelo. PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, com sede nesta cidade, CGC com o número - 34.177.246/0001-55. FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, INSCRIÇÃO NO FRE com o nº 1456997-4/ e CL nº 0344. Adquirido em maior porção, por compra feita ao casal Humberto Rizzaro, conforme escritura de 27.03.1978, do 3º Ofício, livro 2549, fls. 84v, registrada em 14.06.1978, com o nº 02 na matrícula nº 34.928. INDICADOR REAL: Livro 4-F, nº 4832, às fls. 85. Rio de Janeiro, 06 de abril de 1999.

O OFICIAL

AV.01 CONSTRUÇÃO Pelo requerimento de 15.03.99, prenotado em 15.03.99, com o nº 732.023, às fls. 297v do livro 1-DV, instruído com certidão nº 19271 de 10.09.98, da SMUHA, fica averbado que no terreno desta matrícula foi

Segue no verso.

00000  
# 925

001064

REGISTRO GERAL

MATRICULA

240.661

FICHA

01

VERSO

construído o CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, Blocos A, B, C, D, E e F, ao qual tomou o nº 461 pela Estrada Vereador Alceu de Carvalho com numeração suplementar 555 pela Estrada do Rio Norte, tendo sido concedido o habite-se parcial para os Blocos C, D e E em 03.05.1988. Foi apresentada a CND nº 506.557 em 09.03.99 Rio de Janeiro, 06 de abril de 1999.

O OFICIAL

R.02 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 12.08.1996, re-ratificado pela escritura de 11.03.1997, do 23º Ofício, Livro 6804, fls.193, prenotada em 23.04.1999, com os nºs 736.325 e 736.326, às fls.153 do livro 1-0X, re-ratificada pela escritura de 02.06.1999 do 23º Ofício, Livro 7520, fls.138, prenotada com o nº 741.556 em 10.06.99 às fls.42 do livro 1-0Z, a SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA antes qualificada, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretroatável à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO SESP, com sede nesta cidade, CEC nº 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$1.766.000,00 pagável na forma do título, Rio de Janeiro, 24 de maio de 1999.

O OFICIAL

R.03 - COMPRA E VENDA - Pela escritura de 19.06.2000 do 23º Ofício, Livro 7740, folhas 142, prenotada em 19.07.2000 com o nº 790.854 às folhas 22v do Livro 1-EF, SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, antes qualificada, vendeu o imóvel à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO SESP, pelo preço de R\$1.766.000,00. O imposto de transmissão, foi pago pela quit nº 643.018 em 17.04.2000. Rio de Janeiro, 26 de julho de 2000.

O OFICIAL

AV.04 INDICADOR REAL - Constata que o imóvel desta matrícula está lançado no Livro 4-0B, nº 132147, as folhas 148v. Rio de Janeiro, 26 de julho de 2000.

O OFICIAL

segue na ficha 02

80000

7.926

001065

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NELO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
CERTIDÃO

R. 102

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
240.661	02

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
continuação da ficha 01

R.05 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela cédula de crédito comercial nº 0690/00001/2000- datada de 01.12.2000, prenotada em 01.12.2000 com o nº 809.546 às folhas 96v do Livro 1-EH e aditivo de 01.12.2000, prenotado em 01.12.2000 com o nº 809.547 às folhas 96v do Livro 1-EH, hoje registrada no Registro Auxiliar nº 7042 fica registrada a HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU do imóvel dada por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA, em favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, com sede em São Paulo, CGC nº 51.411.633/0001-87, pelo valor de R\$1.500.000,00 aos juros de 2,50% ao mês, pelo sistema T.P, a ser pago no prazo de 10 prestações, cada uma no valor de R\$171.388,10, vencendo-se a primeira em 08.01.2001. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2000. -----  
O Oficial

Av. 06 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 08 de outubro de 2001, prenotado em 26 de outubro de 2001 com o número 850847 às folhas 87v do livro 1-EN, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 05 de HIPOTECA CEDULAR do imóvel, feita quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2001. -----  
O Oficial

R.07 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela Cédula de Crédito Comercial nº 0690/00001/2001- datada de 05 de novembro de 2001 prenotada em 16 de novembro de 2001 - com o número 853492 às folhas 182v do livro 1-EN, e aditivo de 09 de novembro de 2001, prenotado em 16 de novembro de 2001 com o número 853491 às folhas 187v do livro 1-EN, fica registrada a HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU do imóvel dada por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO em favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO, no valor de R\$ R\$12.000.000,00 devendo ser pago em 12 prestações no valor de R\$ R\$210.638,71, aos juros de 3,80% ao mês, vencendo-se a 1ª em 08 de dezembro de 2001. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2001. -----  
O Oficial

1100 REGISTRAL  
RBA50335

1100 REGISTRAL  
RBA50334

Segue no verso

7.927

000007

001066

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
240661	2
	VERSO

R - 8 HIPOTECA CEDULAR: Pela Cédula de Crédito nº. 11094062/1-9, de 16/08/02, e aditamento de 16/08/02 prenotada em 20/08/02 com o nº 887283 à fl. 202v do livro 1-ER, hoje registrada no Registro Auxiliar nº 8104, fica registrada a HIPOTECA CEDULAR EM 2º GRAU imóvel dada por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO, em favor de BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 61.411.633/0001-87, pelo valor de R\$3.000.000,00 aos juros de 3,25% ao mês, a ser pago em 18 prestações, cada uma no valor de R\$222.222,60 vencendo-se a primeira em 16/09/02 e a última em 16/02/03. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2003.

O Oficial

CARTÃO REGISTRAL Nº RDW68773

R - 9 HIPOTECA CEDULAR: Pela Cédula de Crédito nº. 001109819453 3 de 11/12/02, e aditamento de 11/12/02, prenotada em 15/12/02 com o nº 905155 à fl. 246v do livro 1-ET, hoje registrada no Registro Auxiliar nº 8103, fica registrada a HIPOTECA CEDULAR EM 3º GRAU do imóvel dada por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO, em favor de BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 61.411.633/0001-87, pelo valor de R\$2.000.000,00 aos juros de 3,74% ao mês, a ser pago em 12 prestações, cada uma no valor de R\$211.731,99 vencendo-se a primeira em 15/01/03 e a última em 15/03/03. Rio de Janeiro, 12 de junho de 2003.

O Oficial

CARTÃO REGISTRAL Nº RDW68771

R - 10 HIPOTECA CEDULAR: Pela Cédula de Crédito nº. 1111232160-6 de 05/12/03 e aditivos de 05/12/03, prenotados em 30/12/03 com o nº 952719 à fl. 163v do livro 1-FB, hoje registrada no Registro Auxiliar nº 8398, fica registrada a HIPOTECA

Segue na ficha 3

7.928

*[Handwritten scribble]*

001067

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 13-6º ANDAR  
CERTIDÃO

*[Handwritten initials]*

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
240561	3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 2

REGISTRO GERAL  
RERUG225

CEDEXAR EM 4º GRAU imóvel, dada por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTÓLO, em favor de BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, pelo valor de R\$2.000.000,00, aos juros à taxa efetiva de 2,22% ao mês e 30,14% ao ano, a ser pago em 17 prestações, cada uma no valor de R\$193.769,81 vencendo-se a primeira em 08/03/04 e a última em 08/12/04. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2004.

O Oficial *[Handwritten signature]*

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o nº 1017970 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 10 de HIPOTECA CEDULAR EM 4º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005.

O Oficial *[Handwritten signature]*

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o nº 1017971 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 9 de HIPOTECA CEDULAR EM 2º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005.

O Oficial *[Handwritten signature]*

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o nº 1017972 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 8 de HIPOTECA CEDULAR EM 2º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005.

O Oficial *[Handwritten signature]*

Segue no verso

7.929

*[Handwritten scribble]*

001068

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
240661	3
	VERSO

AV 14 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/05/05 com o n° 1017873 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro de HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo ~~preço~~ BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005. *[Handwritten signature]*  
O Oficial

(R) 1 ato  
R0587230 NBE

R 15 **PENHORA:** Pelo mandado de 27/02/08, da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 29/10/08 com o n° 1202881 à fl. 181v do livro 1-GI, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$580,34, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face da **SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO SESPA** (Processo número 2007.001.185/27-7). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no processo n° 29.582/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97, Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2008.  
O Oficial *[Handwritten signature]*

(R) 1 ato  
R0465110 KAT

R 16 **PENHORA:** Pelo mandado de 17/05/07, da 1ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 19/11/08 com o n° 1206976 à fl. 28v do livro 1-GJ, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$80.726,05, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de **SOCIEDADE**  
Segue na ficha 4.

(R) 1 ato  
R0079445 EDU

f. 930

000030

001069

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12 6º ANDAR  
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

INSTRUMENTO  
240661

FICHA  
4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 3

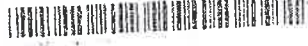
EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA (Processo número 2005.120.064597-0). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no processo nº 29.882/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97. Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2008.

Não constando pesar qualquer ônus real, além dos já citados, gravando o dito imóvel, desde 29 de julho de 1937, data da instalação deste serviço registral, até hoje; entretanto consta prenotado com o nº 1486629 - Requerimento de 09/01/2013 (Ação) estando em fase de exame; do que deu fé Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2013. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal, quanto às indisponibilidades, de Marcelo Silva Mello, digitai, e Giovanna Giovanhelli Silva.

Luciano de Oliveira Pinto  
9º Oficial Substituto  
CPF: 839847108-8



Protocolo de Certidão No.	1486629
Encargos - 2 R\$	1825,42
Páginas - 2 R\$	336,24
Informática R\$	227,20
Grav. Elet. R\$	280,00
Certidão R\$	
Microfilmagem R\$	
Total Emol. R\$	
PERIÓDICO/PUBLICAÇÃO	





000000

7.931

001070

Lote/Terreno à Venda, 1.800 m<sup>2</sup>  
Vargem Grande, Zona Oeste, Rio de Janeiro

**R\$ 2.100.000**

preço **R\$ 300**

Lote/Terreno

Área: 1.800 m<sup>2</sup> (R\$ 1.000/m<sup>2</sup>)

Código do imóvel: 56123

preço **R\$ 1.400.000**

Lote/Terreno

Área: 1.400 m<sup>2</sup> (R\$ 1.000/m<sup>2</sup>)

Código do imóvel: 56123

preço **R\$ 1.150.000**

Lote/Terreno

Área: 1.150 m<sup>2</sup> (R\$ 1.000/m<sup>2</sup>)

Código do imóvel: 56123

$1.150,00 + 1.000,00 + 1.150,00 = 3.300,00 \times 1,20 = 3.960,00$  adotado R\$ 1.000,00 / m<sup>2</sup>

As áreas e as pesquisas devem ser valorizadas em 20% decorrentes da avaliação, os demais são avaliados

0032  
f. 932

001071

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do conjunto de prédios conhecidos como COMPLEXO DA PIEDADE.

Composto de 27 edificações conforme RGI listados em anexo.

### VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, maio de 2015, é igual a:

<p>VALOR DE COMPRA E VENDA R\$ 332.000.000,00 (trezentos e trinta e dois milhões de reais)</p>
--

### INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela auferem qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos, através do Comparativo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e o valor das benfeitorias através do custo de reedição.

### TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia das matrículas conforme relação anexa, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que os TÍTULOS DE PROPRIEDADE

000033  
7.933

001072

são bons.

### CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

O CAMPUS PIEDADE é composto de 27 edificações incluindo pátios, jardins, piscinas, estacionamento, bibliotecas, cine teatro, parques desportivos e aquáticos.....

O complexo está construído em uma área de 52.000,00 metros quadrados, acrescidos de 45 % de áreas livres e obras auxiliares = 75.400,00 m<sup>2</sup>

Muito bem localizado em área da cidade com infraestrutura urbana completa, conduções publicas, hospitais e acessos a todos os bairros da cidade.

O valor do Custo de construção de abril de 2015, na cidade do Rio de Janeiro é R\$ 1.700,15 (neste valor não inclui fundações, lucro do empreendedor e (BDI)

Para o caso em pauta, consideraremos

BDI 25 %

FUNDAÇÕES ESPECIAIS 15 %

LUCRO DE EMPREENDEDOR 15 %

Total = 65,31%

Portanto  $R\$ 1.700,15 \times 1,6531 = R\$ 2.810,52$

$75.400,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.810,52 = R\$ 211.913.054,56$

Valor referente somente as construções

O prédio contém ainda

7 elevadores

12 subestações

104 reservatórios de água

12 sistemas SPDA (para raios)

Estes itens estão estimados em R\$ 20.000.000,00

Totalizamos então

Construção + equipamentos + terreno

$211.913.054,56 + 20.000.000,00 + \text{terreno} =$

Custo de terreno =  $100.000 \text{ m}^2 \times R\$ 1.000,00$  por metro quadrado  
= R\$ 100.000.000,00

7.934 

001073

$$211.913.054,56 + 20.000.000,00 + 100.000.000,00 = R\$ 331.913.054,56$$

**Total R\$ 332 milhões de reais**

**METODOLOGIA.**

O valor do imóvel será obtido pela adoção do MÉTODO EVOLUTIVO que consiste, conforme determina a NBR 14.653-2, no somatório do Custo de Reedição das Benfeitorias e do valor da Área de Terra

**CONCLUSÃO**

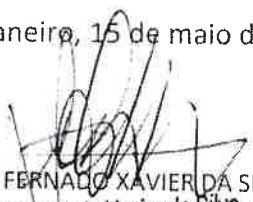
De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015,

**VALOR DE COMPRA E VENDA**  
**R\$ 332.000.000,00**  
**(trezentos e trinta e dois milhões de reais)**

**ENCERRAMENTO**

O presente laudo, possui 6 (seis) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

  
LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA  
Luis Fernando Xavier da Silva  
ARQUITETO  
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719677715

7.935 @888

001074

endereço	ocupação	Insc IPTU	Mat RGI
Rua Manuel Vitorino, 369	Arquitetura	0.409.678-0	6º rgi 11991
Rua Manuel Vitorino, 379	Engenharia	0.458.701-0	6º RGI - 72462-A
Rua Manuel Vitorino, 465	Estacionamento	0.218.737-5	6º RGI - 34.930
Rua Manuel Vitorino, 471	pracas	0.218.738-3	6º rgi 34471
Rua Manuel Vitorino, 475	Piscina Pequena	0.218.379-6	6º rgi Lv 3-D fls 108 nº 94380
Rua Manuel Vitorino, 518	DCE	0.218.376-2	6º rgi 34470
Rua Manuel Vitorino, 521	Piscina	0.218.381-2	6º rgi Lv 3-CT fls 255 nº 78176
Rua Manuel Vitorino, 575	Instituto de Pesquisas	0.218.384-6	6º rgi 88892
Rua Manuel Vitorino, 661	Comunicação Social	0.218.391-1	6º rgi 11992
Rua Manuel Vitorino, 697	Estacionamento	0.218.393-7	6º RGI - 53,798
Rua Martins Costa, 51	Estacionamento	0.570.820-1	6º rgi - 65660
Rua Martins Costa, 59	Estacionamento	0.123.708-0	6º rgi Lv 3-AL fls 88 nº 34535
Rua Martins Costa, 77	Prédio MR	0.123.732-0	6º rgi 65650
Rua Martins Costa, 85	Estacionamento	0.123.731-2	6º rgi 43715
Rua Xavier dos Pássaros, 109	Almoxarifado	0.316.550-3	
Rua Xavier dos Pássaros, 117	Biotério	0.126.354-0	6º rgi 5225
Rua Xavier dos Pássaros, 135	Estacionamento	0.804.865-4	6º RGI - 11994-A
Rua Xavier dos Pássaros, 160	Parque Esportivo	0.126.314-4	6º rgi Lv 3-DS fls 125 nº 95245
Rua Xavier dos Pássaros, 163	Creche	0.126.363-1	6º rgi 11993
Rua Xavier dos Pássaros, 167 ap. 101	ap	0.804.844-9	6º rgi 69660
Rua Xavier dos Pássaros, 180	Prédio GD	0.126.316-9	6º rgi - 11474
Rua Xavier dos Pássaros, 186	Prédio ON	0.126.318-5	6º rgi 34469
Rua Xavier dos Pássaros, 198	Estacionamento	0.126.319-3	6º rgi 11995
Rua Xavier dos Pássaros, 202	Estacionamento	0.316.556-0	6º rgi 11996
Rua Xavier dos Pássaros, 299	Escola de Enfermagem	0.125.987-8	6º rgi 34472
Travessa Martins Costa, 67	casa	0.196.393-3	6º rgi 12001

7.936 @0000

001075



7.937 0037

001076

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua **Almirante Saddock de Sá nº 276** - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

### VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

**VALOR DE COMPRA E VENDA**

**R\$ 83.867.200,00**

**(oitenta e três mil oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais)**

### INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela aufere qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos, através do Comp ivo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e o valor das benfeitorias através do custo de reedição.

7.938

000000

001077

### TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 98.588, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

### IMÓVEL

Urbano de uso comercial.

### LOCALIZAÇÃO

Rua Almirante Saddock de Sá nº 276 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epitácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e públicas , a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam na Av. Epitácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

#### Dados Básicos

Topografia:	plana, ao nível do logradouro de situação
Configuração:	regular
Frente:	12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	70.5m
Lado esquerdo:	70.5m



7.939

~~001078~~

001078

Fundos: 10m  
Área total: 757m<sup>2</sup>

Nota: as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas da cópia do Registro Geral de Imóveis.

## 7.5 - EDIFICAÇÃO

### Dados básicos

Posicionamento junto as divisas laterais do terreno  
Vista: para o logradouro e edificações Padrão: comercial médio  
Idade: 32 anos (IPTU)  
Estado de conservação: de modo geral, bom  
Nº de pavimentos: 08, além de subsolo e cobertura  
Área total construída: 4.558m<sup>2</sup>

Nota: a área total construída acima consignada foi extraída das cópias da guia de IPTU e das plantas baixas apresentadas pela empresa consulente (em anexo)

### COMPOSIÇÃO

Subsolo: acessível através de 02 rampas em concreto e por 02 escada, compõe-se de oficina de design, depósitos, 02 banheiros (feminino e masculino), sala de maquetes e demais setores de apoio.

Pavimento Térreo: acesso, hall dos elevadores, central de atendimento, galeria de arte, sala de apoio administrativo, cantina, praça de alimentação, depósito, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio.

2º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, auditório em plano inclinado (com placo e capacidade para 150 pessoas), cabine de projeção, 02 camarins, sala de professores, atendimento ao aluno com sala de espera, sala de coordenação de cursos, sala de reunião, sala de coordenação administrativa, sala de plantão de atendimento, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio.

3º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, biblioteca e 02 banheiros (feminino e masculino)

4º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 08 salas de aula (laboratório e informática) e 02 banheiros (feminino e masculino).

5º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 07 salas de aula (arquitetura) e 02 banheiros (feminino e masculino).

7.940

001079

001079

6º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 08 salas de aula (comunicação) e 02 banheiros (feminino e masculino).

7º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 07 salas de aula (fotografia e dança) e 02 banheiros (feminino e masculino).

8º Pavimento: hall da escada, hall de distribuição, 06 salas de aula (núcleo de pesquisa, iniciação científica, instituto de arts visuais e sala de reunião).

Cobertura: casa de máquinas dos elevadores, reservatórios superiores e demais setores de apoio.

#### Características construtivas

Estrutura: concreto armado

Fechamentos: alvenaria

Cobertura: laje em concreto impermeabilizada

Fachada: revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio anodizado na cor preto fosco e vidros lisos fumê

Escadas: 03, estruturadas em concreto armado

Rampas de Acesso: estruturadas em concreto armado, do térreo ao 6º pavimento.

#### Equipamentos

Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis

Elevadores: 02

Climatização unidades do tipo janelas complementadas por Split-system

Segurança: gradeamento no alinhamento frontal do terreno

O imóvel pertence a VI Região administrativa, em Zona residencial, Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em uma zona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111//20 (Plano Diretor).

#### QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de valorização, sendo beneficiado

7.941



001080

por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispendo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a proximidade com a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Epiácio Pessoa.

#### QUANTO AO IMÓVEL

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração regular, boas dimensões e uma adequada relação frente / profundidade.

A construção, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout.

#### AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, AVALIAMOS o imóvel (com área total de terreno de 757 m<sup>2</sup> e área total construída de 4.558 m<sup>2</sup>), situado na Rua Almirante Saddock de Sá n° 276, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo para Venda em Condições Normais em R\$83.867.200,00 (oitenta e três milhões oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais).

#### CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em maio de 2015, será igual a:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE COMPRA E VENDA</b> <b>R\$ 83.867.200,00</b> <b>(oitenta e três mil oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais)</b></p>
--

#### ENCERRAMENTO

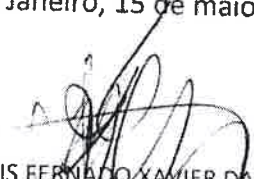
7.942

~~001081~~

001081

O presente laudo, possui 11 (onze) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

  
LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA  
85104432-9 D. CREA RJ  
Luis Fernando Xavier da Silva RJ  
ARQUITETO  
CREA 85.1.04432-9 D. - CPF: 59719877715

f. 943

~~0043~~

001032

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m <sup>2</sup>	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		
			21.522,22		

todas amostras com variação inferior a 20 % com a a média

fator oportunidade 0,95  
fator estado do avaliando 0,90

valor homogeneizado 18.401,50

VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00

$$18.400,00 \times 4.558,00 = 83.867.200,00$$

f. 944

0000

001083



\*25033//2012\*

IMÓVEL:

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MICROALMADO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98588 LIVRO 2 FLS. 01

IMÓVEL: Predio e respectivo terreno situado à Rua Almirante Sadock de Sá nº 276, medindo o terreno em sua totalidade: 12,00m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Sadock de Sá, 14,96m de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3,00m, o 2º de 2,96m e o 3º de 9,00m, de extensão 37,96m pelo lado direito e 35,00m pelo lado esquerdo em linhas paralelas a Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio 654 da AV. Epitacio Pessoa. PROPRIETARIO: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA. REGISTRO ANTERIOR: 3HM-145086-242. INSCRIÇÃO: 0142547-9--CL:6465-1.

O OFICIAL: *[Signature]* JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

AV.1/98588-TERMO DE OBRIGAÇÃO:-O imóvel acha-se gravado com o termo de obrigação, em 11.7.77, conforme certidão passada pelo Departamento de Edificações, serviço de termos, já arquivada, a adquirente assinou com a prefeitura em 24.6.77, um termo de obrigação lavrado às fls.47 do qual está concedida licença para legalização de obras de modificação interna e acréscimo, com transformação de garagem no subsolo em oficina e salas de aula, e o auditório em teatro, como modificação do PA 24.5.62 de acordo com a autorização do Governador do antigo Estado da Guanabara, de 29.3.73 e conforme novo projeto apresentado junto ao processo 7/517.930/56. A proprietária obriga-se a dar ao teatro utilização exclusiva em atividades do corpo docente discente do estabelecimento, ficando vedada qualquer outra forma de utilização pública, renunciada ou não, conforme averbação feita em 11.7.77. -Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL: *[Signature]* JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

AV.2/98588-NOVA DENOMINAÇÃO:-Nos termos de petição de 30.12.98, prenotada no L21AF fls.136 sob o nº 359067 em 30.11.98 instruída pela xerox de escritura de 22.5.87, L24019, fls.188 do 1º Ofício de Notas, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro, tudo hoje arquivado, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA, mudou a sua denominação para FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE.-Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL: *[Signature]* JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

f. 945

80095

001084

11/12

IPTU 2012 - 2ª Via - Cota Única



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO:  
0.142.547-9

NOME DO PROPRIETÁRIO						
S A E B A L MEIDA						
NOME DO PROPRIETÁRIO						
RUA ALMIR SADOCK DE SA 00276						
COMPLEMENTO						
RA: 06 BARRO, IPANEMA UF: RJ						
CEP						
22471-030						
INSCRIÇÃO	INSCRIÇÃO	RECEBO	QUANTO	DI	ENFITESE	CONDIÇÃO
0.142.547-9	068497-1	001	025	6	NÃO RESIDENTE	*****
SITUAÇÃO		TIPOLOGIA		UTILIZAÇÃO		FRONTE
UMA FRENTE		ESPECIAL		COLEGIO/CRECHE		FRENTE
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES						
ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AD(S) EXERCICIO(S): 2009; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA						
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012						
TERRETO						
ÁREA DO TERRETO						
100	TESTADA REAL	TESTADA FICTICIA	FRACÃO	VLR (R\$)		
	10,0	*	1,0000000	99.017,90		
PREDIAL						
ÁREA FORTIFICADA	IDADE	IDADE	F. POSIÇÃO	F. TIPOLOGIA	FRACÃO	VLR (R\$)
4558	1980	0,88	1,00	0,50	1,0000000	2.785,53
VALOR VENC. (R\$)	ALÍQUOTA	MTO CALCULADO (R\$)		DESCONTO (R\$)		VALOR A PAGAR (R\$)
5.548.325,00	0,0280	155.297,00		*		155.297,00
TCL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO ANTERIOR		Nº COTA		CÓDIGO PARA DEBITO AUTOMÁTICO	
796,00	156.093,00		10		3107014254791	

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2012 COTA ÚNICA VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO	INSCRIÇÃO 0.142.547-9	PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.142.547-9
	VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO		VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO
DESCONTO VENCIDO VENCIMENTO VENCIDO VALOR COM DESCONTO (R\$) VENCIDO	NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA	PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR	

F. 946 0040

001085





7.947 ~~8.000~~

001086

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 245 - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

### VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

**VALOR DE COMPRA E VENDA**  
**R\$ 6.354.000,00**  
**(seis milhões trezentos e cinquenta e quatro mil reais)**

### INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela aufere qualquer vantagem.

7.948

001087

- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### **TÍTULO DE PROPRIEDADE**

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI - Capital RJ, nº 93.832, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

### **CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**

DO IMÓVEL

Comercial / residencial urbano

Rua Almirante Saddock de Sá nº 245 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epitácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e públicas , a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais,

f. 949

001038

001038

que circulam na Av. Epitácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

## TERRENO

### Dados Básicos

Topografia:	plana, ao nível do logradouro de situação
Configuração:	irregular
Frente:	10,05m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	15,30m
Lado esquerdo:	13,60m
Fundos:	10,05m
Área total:	150,24m <sup>2</sup>

Nota: as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas da cópia da matrícula do Registro Geral

No terreno há uma edificação de uso residencial unifamiliar antiga, com 03 níveis, erguida em centro de terreno.

As consultas de praxe realizadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro indicaram os seguintes parâmetros para o reaproveitamento do terreno, de acordo com os Decretos n<sup>os</sup> 322/1976 e 28.228/2007 (APAC – Ipanema) e legislação complementar:

Região Administrativa: VI  
Área de Planejamento: AP-2  
Macrozona: Ocupação controlada  
Zoneamento: Zoa residencial Dois (ZR-2)  
Centro de bairro: não  
Afastamento frontal: 3m

Gabarito de Altura: 04 pavimentos de qualquer natureza  
Altura máxima de edificação: 12m (para o caso de edificações afastadas ou não das divisas)  
Taxa de ocupação: 70%  
Índice de aproveitamento do terreno: 3,5  
Área total de edificação (ATE):  $3,5 \times 150,24\text{m}^2 = 525,84\text{m}^2$

### Notas:

Por estar inserido em Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC – Ipanema), quaisquer obra de intervenção no imóvel, demolição e / ou novo empreendimentos deverão ser submetidos à previa apreciação dos órgãos culturais municipais.

7.950 *0030*

: 001039

**Situação Geral**

**Área do imóvel**

*de acordo com os levantamentos das áreas temos*

*pavimento térreo - 81 m<sup>2</sup>*

*3 pavimentos - 244 m<sup>2</sup>*

*Casa de máquinas - 20 m<sup>2</sup> ..... total 345 m<sup>2</sup>*

**CONCLUSÃO**

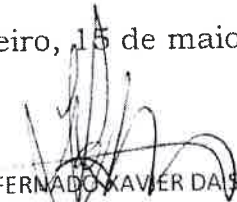
De acordo com a metodologia utilizada, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015, será igual a:

**VALOR DE COMPRA E VENDA**  
**R\$ 6.354.000,00**  
**(seis milhões trezentos e cinquenta e quatro mil reais)**

**ENCERRAMENTO**

O presente laudo, possui 7 (sete) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

  
LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA  
85104432-9D CREA - RJ  
*Luis Fernando Xavier da Silva*  
ARQUITETO  
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719877715

951

0001

001090

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m <sup>2</sup>	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16

107.611,11

todas amostras com variação

21.522,22

inferior a 20 % com a a média

fator oportunidade 0,95  
fator estado do avaliando 0,90

valor homogeneizado 18.401,50

**VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00**

**18.400,00 x 345,32 = 6.353.888,00**

**adotado 6.354.000,00**

7.952

*[Handwritten scribble]*

001091

MICROFILMADO **5º**  
**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL - RJ**

MATRÍCULA N.º 93832 L.º 2-AE/2 FLS.273

IMÓVEL:- Casa nº 245 da Rua Almirante Sadock de Sá, cujo terreno mede 10,05m de largura na frente e nos fundos, 15,30m de extensão pelo lado direito e 13,00m pelo lado esquerdo, confrontando do lado direito com o nº 243 de Otalina Pitta de Castro Riegel, pelo esquerdo com o nº 257 de Julio Jelos e outros, nos fundos com ons 168 e 172 da Rua Alberto de Campos.- PROPRIETÁRIO:- OSWALDO CAMARGO ABIB, brasileiro, desquitado, médico, residente nesta cidade.- REGISTRO: Livro 3-BD-30348-026. FRF nº 140432 CL nº 6469.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.

R/1-93832:- PARTILHA:- Nos termos de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de OSWALDO CAMARGO ABIB, CPF nº 002.304.217/68, processado pelo MM. Juiz de Direito da 7ª V.O.S., desta cidade, assinado em 09/5/94, pelo MM. Juiz Mário Assis Gonçalves, sentença de 30/6/94, pelo Juiz Moisés Cohen, prenotada no Livro 1-AA-294318-087 em 30/6/94, o imóvel desta matrícula avaliado em CR\$6.000.000,00, foi partilhado a:

1) ANA LÚCIA CAMARGO, brasileira, divorciada, administradora de empresas, residente nesta cidade, CPF nº 380.090.487/04; 2) ESPÓLIO DE CÉLIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, representado pelo inventariante Roberto Maia de Camargo Abib, CPF nº 031.017.707/34 e 3) WILSON CAMARGO, brasileiro, viúvo, pecuarista, residente em Curitiba-PR, CPF nº 128.691.809/00, na proporção de 1/3 para cada um. O IPTU, foi pago pela guia de nº 564/270500-0 em 29/6/94, hoje arquivada.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.

R.2/93832-PROMESSA DE VENDA:- Nos termos de escritura de 13.05.96 do 23º Ofício desta cidade, fls. 110, prenotada no livro LAC-320925-105 em 24.06.96, 1) ANA LUCIA CAMARGO e 2) WILSON CAMARGO, já qualificados, prometeram vender 2/3 do imóvel a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO SESPA, com sede nesta cidade, CGC no nro 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$230.000,00, recebendo neste ato como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$80.000,00. A presente é feita em caráter irrevogável e irretratável, com imissão de posse. Rio de Janeiro, 26 de junho de 1996.

R.3/93832-PARTILHA:-Pelo formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de CELIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, CPF:031.017.707-34, processados pelo Juízo de Direito da 7ª Vara de Órfãos e Sucessões, assinado em 3.8.98 pelo M.M.Juiz Dr.Mário Assis Gonçalves, contendo sentença de 17.2.97 do mesmo Juiz, (prenotação nr.356215 do Lelaf-fls.67 de 24.9.98), 1/3 do imóvel desta matrícula foi partilhado a 1)ROBERTO MAIA DE CAMARGO ABIB, brasileiro, viúvo, estatístico, CIC:031.017.707-34, 2)RICARDO CAMARGO ABIB, brasileiro, solteiro, estudante, CIC.nº 018.312.187-20 e PAULO ROBERTO CAMARGO ABIB, brasileiro, estudante CIC:038.165.937-20, todos residentes nesta cidade, na proporção de 1/6 para o 1º e 1/12 para cada um dos demais, tendo sido avaliado em R\$46.666,66. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nr. 564-377807-8 em 14.4.97 no valor de R\$1.773,32, sendo atribuído como base de cálculo o valor de R\$23.433,33.-Rio de Janeiro, 29 de -

MICROFILME  
ATUALIZADO EM  
21.07.94

MICROFILME  
ATUALIZADO EM  
21.07.94

*[Handwritten signature]*

£.953 ~~0058~~

001092



2

7.954

~~8.094~~

001093

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 246 - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

### VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE COMPRA E VENDA</b> <b>R\$ 44.270.400,00</b> (quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais)</p>
--

### INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela auferem qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;



- g) O presente laudo obedeceu aos parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos.

### TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 95.606, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

### IMÓVEL

Urbano de uso comercial.

### LOCALIZAÇÃO

Rua Almirante Saddock de Sá nº 246 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ. Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Eptácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e públicas, a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam na Av. Eptácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

f. 956

000519

001095

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

### IMÓVEL

Topografia: plana  
Configuração: regular  
Frente: 12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá  
Lado direito: 35m  
Lado esquerdo: 35m  
Fundos: 12m  
Área total: 420m<sup>2</sup>

### EDIFICAÇÃO

Posicionamento: junto as divisas laterais do terreno  
Padrão: comercial médio  
Idade: 18 anos (IPTU)  
Estado de conservação: bom  
Nº de pavimentos: 06, além de subsolo, PUC e cobertura  
Área total construída: 2.406m<sup>2</sup>

Nota: a área total construída acima foi extraída das cópias da guia de IPTU

#### Composição

Subsolo: acesso rampa em concreto e por 01 escada, amplo salão, oficina de silkscreen, depósitos, reservatórios inferiores e demais setores de apoio.

Pavimento Térreo: acesso, hall dos elevadores, recepção, galeria de arte, 03 salas e demais setores de apoio.

PUC: hall dos elevadores, 02 salas, vestuário, cantina e 02 banheiros (feminino e masculino)

1º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

2º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

3º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

4º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

5º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

Cobertura: casas de máquinas dos elevadores, reservatórios, superiores e demais setores de apoio.

#### Características construtivas

Estrutura: concreto armado

Fechamentos: alvenaria

Cobertura: laje em concreto impermeabilizada

Fachada: revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio na cor preto e vidros lisos fumê

Escadas: 01 em concreto armado

Equipamentos Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis

Elevadores: 02

Climatização central

Segurança: Gradeamento no alinhamento frontal do terreno

O imóvel pertence a VI Região administrativa, em Zona residencial, Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em uma zona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111//20 (Plano Diretor).

#### QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de

7.958

~~00086~~

001097

valorização, sendo beneficiado por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a proximidade com a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Epiácio Pessoa.

#### QUANTO AO IMÓVEL

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração regular, boas dimensões e uma adequada relação frente / profundidade.

A construção, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout.

#### AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, AVALIAMOS o imóvel (com área total de terreno de 420m<sup>2</sup> e área total construída de 2.406m<sup>2</sup>), situado na Rua Almirante Saddock de Sá n° 246, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo para Venda em Condições Normais em R\$44.270.400,00 (quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais).

#### CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015

f. 959

~~00907~~

001098

VALOR DE COMPRA E VENDA  
R\$ 44.270.400,00  
(quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais)

#### ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 11 (onze) folhas impressas, todas rubricada sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.



LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA  
85104432-9D CREA - RJ  
*Luis Fernando Xavier da Silva*  
ARQUITETO  
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 597198777/15

f. 960 ~~000000~~

001099

### CÁLCULO DO VALOR UTILIZADO

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m <sup>2</sup>	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		todas amostras com variação
			<b>21.522,22</b>		inferior a 20 % com a a média
fator oportunidade	0,95				
fator estado do avaliando	0,90				

valor homogeneizado 18.401,50

**VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00**

**18.400,00 x 2.406,00 = 44.270.400,00**

7.961

001100

*Handwritten notes and stamps in the top left corner.*

MICROFILMADO 50  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 93832 L.º 2-AE/2 FLS.273

IMÓVEL:- Casa nº 245 da Rua Almirante Sadock de Sá, cujo terreno mede 10,05m de largura na frente e nos fundos, 15,30m de extensão pelo lado direito e 13,00m pelo lado esquerdo, confrontando do lado direito com o nº 243 de Otalina Pitta de Castro Riegel, pelo esquerdo com o nº 257 de Julio Jelos e outros, nos fundos com nº 168 e 172 da Rua Alberto de Campos.- PROPRIETÁRIO:- OSWALDO CAMARGO ABIB, brasileiro, desquitado, médico, residente nesta cidade.- REGISTRO: Livro 3-BD-30348-026. FRE nº 140432 CL nº 6469.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.-----

R/1-93832:- PARTILHA:- Nos termos de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de OSWALDO CAMARGO ABIB, CPF nº 002.304.217/68, processado pelo MM. Juiz de Direito da 7ª V.O.S., desta cidade, assinado em 09/5/94, pelo MM. Juiz Mário Assis Gonçalves, sentença de 30/6/94, pelo Juiz Moisés Cohen, prenotada no Livro 1-AA-294318-087 em 30/6/94, o imóvel desta matrícula avaliado em CR\$6.000.000,00, foi partilhado a:

1) ANA LÚCIA CAMARGO, brasileira, divorciada, administradora de em presas, residente nesta cidade, CPF nº 380.090.487/04; 2) ESPÓLIO DE CELIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, representado pelo inventariante Roberto Maia de Camargo Abib, CPE nº 031.017.707/34 e 3) WILSON CAMARGO, brasileiro, viúvo, pecuarista, residente em Curitiba-PR, CPF nº 128.691.809/00, na proporção de 1/3 para cada um. O ITRF, foi pago pela guia de nº 564/270500-0 em 29/6/94, hoje arquivada.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.-----

R.2/93832-PROMESSA DE VENDA:- Nos termos de escritura de 13.05.96 do 23º Ofício desta cidade, nº 6486, fls. 110, prenotada no livro-1AC-320925-105 em 24.06.96, 1) ANA LUCIA CAMARGO e 2) WILSON CAMARGO, já qualificados, prometeram vender 2/3 do imóvel a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO-APÓSTOLO SESP, com sede nesta cidade, CGC nº 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$230.000,00, recebendo neste ato como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$80.000,00. A presente é feita em caráter irrevogável e irretratável, com imissão da posse. Rio de Janeiro, 26 de junho de 1996.-----

R.3/93832-PARTILHA:-Pelo formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de CELIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, CPF:031.017.707-34, processados pelo Juízo de Direito da 7ª Vara de Órfãos e Sucessões, assinado em 3.8.98 pelo M.M.Juiz Dr.Mario Assis Gonçalves, contendo sentença de 17.2.97 do mesmo Juiz, (prenotação nº 356215 do LOPAF-fls.67 de 24.9.98), 1/3 do imóvel desta matrícula foi partilhado a 1)ROBERTO MAIA DE CAMARGO ABIB, brasileiro, viúvo, estatístico, CIC.031.017.707-34, 2)RICARDO CAMARGO ABIB, brasileiro, solteiro, estudante, CIC.nº 018.312.187-20 e PAULO ROBERTO CAMARGO ABIB, brasileiro, estudante CIC:038.165.937-20, todos residentes nesta cidade, na proporção de 1/6 para o 1º e 1/12 para cada um dos demais, tendo sido avaliado em R\$46.666,66. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nº 564-377807-8 em 14.4.97 no valor de R\$1.773,32, sendo atribuído como base de cálculo o valor de R\$23.333,33.-Rio de Janeiro, 29 de

MICROFILME ATUALIZADO EM 21.07.94

MICROFILME ATUALIZADO EM 26.6.96

DI

DL

7.962

*[Handwritten scribble]*

001101

sivas, vencidas em primeira em 15.06.2002 e a última em 15.5.2010 aos juros de 4% ao ano. A cédula de Crédito Comercial foi registrada na Ficha Auxiliar nº 62147 e sob as demais cláusulas e condições do título. Rio de Janeiro, 10 de Maio de 2000.

O OFICIAL:

AV-4/95606 - RETIFICAÇÃO.- De conformidade com o artigo 213 para - grafo 1º da Lei 6015/73, e nos termos do documento que deu origem ao R-3, fica o mesmo retificado para tornar certo que a dívida foi assumida por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - SESPA, e não PREDIAL PLANURB LTDA.- Rio de Janeiro, 20 de Junho de 2000.

O OFICIAL:

R.5/95606- PENHORA: Por determinação do MMº Juiz da 17ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 04/10/05, prenotado no Lº1BD-458624/246 em 12.01.2006, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$53.640,05, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE EDUCACIONAL DA CIDADE, referente ao processo nº2004.120.004349-5. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, momento será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82 e 3.217 de 27.05.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública /Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº79.582/971. Rio de Janeiro, 06 de Fevereiro de 2006.

O OFICIAL:

AV.6/95606-NOVA DENOMINAÇÃO: Nos termos do requerimento de 05.10.2006 e documento particular de 11.08.2003, prenotados no Lº1BF-465660-285 em 06.10.2006, a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-SESPA, mudou sua denominação para ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - ASSESPA. Rio de Janeiro, 22 de Novembro de 2006.

O OFICIAL:

R.7/95606-HIPOTECA DE 2º GRAU: Nos termos de escritura de 14.09.2006 do 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº3096, fls.015, prenotada no Lº1BF-465240-255 em 26.09.2006, a proprietária ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO-ASSESPA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em hipoteca de 2º grau no BANCO BRADESCO S.A., com sede em Osasco-SP, CNPJ:60.746.949/0001-12, em garantia da dívida no valor de R\$2.500.000,00, a ser paga através de 12 parcelas mensais e sucessivas, a primeira vencível em 14/06/2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes todas calculadas nesta data, esclarecendo que a partir da data da liberação dos recursos, incidirão juros calculados, sobre o valor da dívida, a taxa efetiva de 2,00% ao mês (pré-fixada), exigíveis no vencimento da prestação de principal, nas amortizações proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 22



7.963

0000

001102



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO  
0.361.656-2

MUNICÍPIO DO PROPRIETÁRIO							CEP
SOCIEDADE E CIDADE							22471-030
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE							PATRIMÔNIO
RUA ALMTE SADOCK DE SA09246							PARCELAS
COMPLEMENTO							
RA 06	BARRO: IPANEMA	UF: RJ					
INSCRIÇÃO	LOGRADOURO	REGIÃO	QUADRA	NR	LIMITO	CONDIÇÃO	
0.361.656-2	06459-1	001	02E	C	NÃO RESIDENC.	*****	PARCELAS
SITUAÇÃO	TIPOLÓGIA	ORIENTAÇÃO					
UMA FRENTE	ESPECIAL	COLEGIO CRECHE					FRENTE
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) ADIS) EXERCICIO(S): 2009, 2008, 2007, 2006, 2005 E OUTROS ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA
							09
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO	ESTADA REAL	ESTADA HISTÓRICA	FRACAO	Vp (R\$)			
420	12,0	*	1,0000000	99.017,90			
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA	IDADE	FAIXA	F. POSIÇÃO	P. TIPOLOGIA	FRACAO	VENC (R\$)	
2408	1904	0,96	1,00	0,50	1,0000000	2.765,53	
VALOR VENAL (R\$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO (R\$)		DESCONTO (R\$)		IPTU A PAGAR (R\$)	
3.193.855,00	0,0280	89.428,00		*		89.428,00	
ICM (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		CODIGO PARA DEBITO AUTOMÁTICO			
796,00	90.224,00	10		3107036166629			

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO GUIA 00 IPTU 2012 DESCRIÇÃO VENCIMENTO VALOR DO DESCONTO (R\$) NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA	INSCRIÇÃO 0.361.656-2 COTA ÚNICA	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00 VALOR A PAGAR EM REIS VENCIDO PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR	INSCRIÇÃO 0.361.656-2 VALOR A PAGAR EM REIS VENCIDO

₹. 964 ~~0000~~

001103



*[Handwritten signature]*

7.965

~~200003~~

001104

são bons.

### CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

O CAMPUS PIEDADE é composto de 27 edificações incluindo pátios, jardins, piscinas, estacionamento, bibliotecas, cine teatro, parques desportivos e aquáticos.....

O complexo está construído em uma área de 52.000,00 metros quadrados, acrescidos de 45 % de áreas livres e obras auxiliares = 75.400,00 m<sup>2</sup>

Muito bem localizado em área da cidade com infraestrutura urbana completa, conduções públicas, hospitais e acessos a todos os bairros da cidade.

O valor do Custo de construção de abril de 2015, na cidade do Rio de Janeiro é R\$ 1.700,15 (neste valor não inclui fundações, lucro do empreendedor e (BDI)

Para o caso em pauta, consideraremos

BDI 25 %

FUNDAÇÕES ESPECIAIS 15 %

LUCRO DE EMPREENDEDOR 15 %

Total = 65,31%

Portanto  $R\$ 1.700,15 \times 1,6531 = R\$ 2.810,52$

$75.400,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.810,52 = R\$ 211.913.054,56$

Valor referente somente as construções

O prédio contém ainda

7 elevadores

12 subestações

104 reservatórios de água

12 sistemas SPDA (para raios)

Estes itens estão estimados em R\$ 20.000.000,00

Totalizamos então

Construção + equipamentos + terreno

$211.913.054,56 + 20.000.000,00 + \text{terreno} =$

Custo de terreno =  $100.000 \text{ m}^2 \times R\$ 1.000,00$  por metro quadrado

= R\$ 100.000.000,00



001105

$211.913.054,56 + 20.000.000,00 + 100.000.000,00 = R\ \$ 331.913.054,56$

**Total R\$ 332 milhões de reais**

#### **METODOLOGIA.**

O valor do imóvel será obtido pela adoção do MÉTODO EVOLUTIVO que consiste, conforme determina a NBR 14.653-2, no somatório do Custo de Reedição das Benfeitorias e do valor da Área de Terra

#### **CONCLUSÃO**

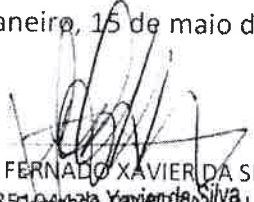
De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015,

**VALOR DE COMPRA E VENDA**  
**R\$ 332.000.000,00**  
**(trezentos e trinta e dois milhões de reais)**

#### **ENCERRAMENTO**

O presente laudo, possui 6 (seis) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

  
LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA  
Luis Fernando Xavier da Silva  
ARQUITETO  
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719877715

7.967 

001106

Endereço	Ocupação	Insc IPTU	Mat. RGI
Rua Manuel Vitorino, 369	Arquitetura	0.409.678-0	6º rgi 11991
Rua Manuel Vitorino, 379	Engenharia	0.458.701-0	6º RGI - 72462-A
Rua Manuel Vitorino, 465	Estacionamento	0.218.737-5	6º RGI - 34.930
Rua Manuel Vitorino, 471	pracas	0.218.738-3	6º rgi 34471
Rua Manuel Vitorino, 475	Piscina Pequena	0.218.379-6	6º rgi Lv 3-D fls 108 nº 94380
Rua Manuel Vitorino, 518	DCE	0.218.376-2	6º rgi 34470
Rua Manuel Vitorino, 521	Piscina	0.218.381-2	6º rig Lv 3-CT fls 255 nº 78176
Rua Manuel Vitorino, 575	Instituto de Pesquisas	0.218.384-6	6º rgi 88892
Rua Manuel Vitorino, 661	Comunicação Social	0.218.391-1	6º rgi 11992
Rua Manuel Vitorino, 697	Estacionamento	0.218.393-7	6º RGI - 53,798
Rua Martins Costa, 51	Estacionamento	0.570.820-1	6º rgi - 65660
Rua Martins Costa, 59	Estacionamento	0.123.708-0	6º rgi Lv 3-AL fls 88 nº 34535
Rua Martins Costa, 77	Prédio MF	0.123.732-0	6º rgi 65650
Rua Martins Costa, 85	Estacionamento	0.123.731-2	6º rgi 43715
Rua Xavier dos Pássaros, 109	Almoxarifado	0.316.550-3	
Rua Xavier dos Pássaros, 117	Biotério	0.126.354-0	6º rgi 5225
Rua Xavier dos Pássaros, 135	Estacionamento	0.804.865-4	6º RGI - 11994-A
Rua Xavier dos Pássaros, 160	Parque Esportivo	0.126.314-4	6º rgi Lv 3-DS fls 125 nº 95245
Rua Xavier dos Pássaros, 163	Creche	0.126.363-1	6º rgi 11993
Rua Xavier dos Pássaros, 167 ap. 101	ap	0.804.844-9	6º rgi 69660
Rua Xavier dos Pássaros, 180	Prédio GD	0.126.316-9	6º rgi - 11474
Rua Xavier dos Pássaros, 186	Prédio ON	0.126.318-5	6º rgi 34469
Rua Xavier dos Pássaros, 198	Estacionamento	0.126.319-3	6º rgi 11995
Rua Xavier dos Pássaros, 202	Estacionamento	0.316.556-0	6º rgi 11996
Rua Xavier dos Pássaros, 299	Escola de Enfermagem	0.125.987-8	6º rgi 34472
Travessa Martins Costa, 67	casa	0.196.393-3	6º rgi 12001

7.968



001107



f. 969

001108

001108

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua **Almirante Saddock de Sá nº 276** - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

### VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

**VALOR DE COMPRA E VENDA**

**R\$ 83.867.200,00**

**(oitenta e três mil oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais)**

### INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela aufere qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos, através do Comp ivo de Dados de Mercado com a utilização de Tratamento por Fatores e o valor das benfeitorias através do custo de reedição.

f. 970

00000

001109

### TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 98.588, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

### IMÓVEL

Urbano de uso comercial.

### LOCALIZAÇÃO

Rua Almirante Saddock de Sá nº 276 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epiácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e publicas , a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam na Av. Epiácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação publica e farta arborização.

#### Dados Básicos

Topografia:	plana, ao nível do logradouro de situação
Configuração:	regular
Frente:	12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	70.5m
Lado esquerdo:	70.5m



7.971 ~~80000~~

Fundos: 10m  
Área total: 757m<sup>2</sup>

001110

Nota: as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas da cópia do Registro Geral de Imóveis.

#### 7.5 - EDIFICAÇÃO

##### Dados básicos

Posicionamento junto as divisas laterais do terreno

Vista: para o logradouro e edificações Padrão: comercial médio

Idade: 32 anos (IPTU)

Estado de conservação: de modo geral, bom

Nº de pavimentos: 08, além de subsolo e cobertura

Área total construída: 4.558m<sup>2</sup>

Nota: a área total construída acima consignada foi extraída das cópias da guia de IPTU e das plantas baixas apresentadas pela empresa consulente (em anexo)

##### COMPOSIÇÃO

Subsolo: acessível através de 02 rampas em concreto e por 02 escada, compõe-se de oficina de design, depósitos, 02 banheiros (feminino e masculino), sala de maquetes e demais setores de apoio.

Pavimento Térreo: acesso, hall dos elevadores, central de atendimento, galeria de arte, sala de apoio administrativo, cantina, praça de alimentação, depósito, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio.

2º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, auditório em plano inclinado (com placo e capacidade para 150 pessoas), cabine de projeção, 02 camarins, sala de professores, atendimento ao aluno com sala de espera, sala de coordenação de cursos, sala de reunião, sala de coordenação administrativa, sala de plantão de atendimento, 02 banheiros (feminino e masculino) e demais setores de apoio.

3º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, biblioteca e 02 banheiros (feminino e masculino)

4º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 08 salas de aula (laboratório e informática) e 02 banheiros (feminino e masculino).

5º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 07 salas de aula (arquitetura) e 02 banheiros (feminino e masculino).



F. 972

001111

6º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 08 salas de aula (comunicação) e 02 banheiros (feminino e masculino).

7º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 07 salas de aula (fotografia e dança) e 02 banheiros (feminino e masculino).

8º Pavimento: hall da escada, hall de distribuição, 06 salas de aula (núcleo de pesquisa, iniciação científica, instituto de arts visuais e sala de reunião).

Cobertura: casa de maquinas dos elevadores, reservatórios superiores e demais setores de apoio.

#### Características construtivas

Estrutura: concreto armado

Fechamentos: alvenaria

Cobertura: laje em concreto impermeabilizada

Fachada: revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio anodizado na cor preto fosco e vidros lisos fumê

Escadas: 03, estruturadas em concreto armado

Rampas de Acesso: estruturadas em concreto armado, do térreo ao 6º pavimento.

#### Equipamentos

Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis

Elevadores: 02

Climatização unidades do tipo janelas complementadas por Split-system

Segurança: gradeamento no alinhamento frontal do terreno

O imóvel pertence a VI Região administrativa, em Zona residencial, Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em uma zona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111//20 (Plano Diretor).

#### QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de valorização, sendo beneficiado

f. 973

~~001112~~

001112

por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispendo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a proximidade com a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Eptácio Pessoa.

#### QUANTO AO IMÓVEL

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração regular, boas dimensões e uma adequada relação frente / profundidade.

A construção, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout.

#### AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, AVALIAMOS o imóvel (com área total de terreno de 757 m<sup>2</sup> e área total construída de 4.558 m<sup>2</sup>), situado na Rua Almirante Saddock de Sá n° 276, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo para Venda em Condições Normais em R\$83.867.200,00 (oitenta e três milhões oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais).

#### CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em maio de 2015, será igual a:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE COMPRA E VENDA</b> <b>R\$ 83.867.200,00</b> <b>(oitenta e três mil oitocentos e sessenta e sete e duzentos reais)</b></p>
--

#### ENCERRAMENTO

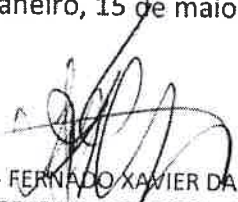
0000

f. 974

001113

O presente laudo, possui 11 (onze) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

  
LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA  
85104432-9 D. GREA RJ  
Luis Fernando Xavier da Silva RJ  
ARQUITETO  
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 597198777115

R.975

001114

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m <sup>2</sup>	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		todas amostras com variação
			21.522,22		inferior a 20 % com a a média

fator oportunidade 0,95  
fator estado do avaliando 0,90

valor homogeneizado 18.401,50

VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00

$$18.400,00 \times 4.558,00 = 83.867.200,00$$

001115

7.976

001115



IMÓVEL:

\*25033//2012\*

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RECEBIDO

MICROFILMADO

50

CONFESSÃO DE RECEBIMENTO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 98588 LIVRO 2 FLS. 01

IMÓVEL: Predio e respectivo terreno situado à Rua Almirante Sadock de Sá nº 276, medindo o terreno em sua totalidade: 12,00m de frente, em linha sutada, contados 82,44m depois do ponto de cruzamento das linhas de fachada das Ruas Montenegro e Almirante Sadock de Sá, 14,96m de fundos, em 3 segmentos, sendo o 1º de 3,00m, o 2º de 2,96m e o 3º de 9,00m, de extensão 37,96m pelo lado direito e 35,00m pelo lado esquerdo em linhas paralelas a Rua Montenegro, confrontando do lado direito com o nº 290, do lado esquerdo com o de nº 266 e aos fundos com o prédio 654 da AV. Epitácio Pessoa. PROPRIETARIO: FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA. REGISTRO ANTERIOR: JRM-145086-242. INSCRIÇÃO: 0142547-9--CL: 6465-1.

O OFICIAL: *[Signature]* JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

AV.1/98588-TERMO DE OBRIGAÇÃO:--O imóvel acha-se gravado com o termo de obrigação, em 11.7.77, conforme certidão passada pelo Departamento de Edificações, serviço de termos, já arquivada, a adquirente assinou com a prefeitura em 24.6.77, um termo de obrigação lavrado às fls.47 do qual esta concedera licença para legalização de obras de modificação interna e acréscimo, com transformação de garagem no subsolo em oficina e salas de aula, e o auditorio em teatro, como modificação do PA 24.5.62 de acordo com a autorização do Governador do antigo Estado da Guanabara, de 29.3.73 e conforme novo projeto apresentado junto ao processo 7/517.930/56. A proprietária obriga-se a dar ao teatro utilização exclusiva em atividades do corpo docente discente do estabelecimento, ficando vedada qualquer outra forma de utilização pública, renunciada ou não, conforme averbação feita em 11.7.77. --Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL: *[Signature]* JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

AV.2/98588-NOVA DENOMINAÇÃO:--Nos termos de petição de 30.12.98, prenotada no LOPAF fls.136 sob o nº 359067 em 30.11.98 instruída pela xerox de escritura de 22.5.87, L24019, fls.188 do 1º Ofício de Notas, registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro, tudo hoje arquivado, a proprietária FUNDAÇÃO EDUCACIONAL BRASILEIRO DE ALMEIDA, mudou a sua denominação para FUNDAÇÃO EDUCACIONAL DA CIDADE.--Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 1999.

O OFICIAL: *[Signature]* JOSÉ CARLOS PADERNI  
2º Substituto

000000

f. 97f

00112

IPTU 2012 - 2ª Via - Cota Única

001116



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO  
0.142.547-9

NOTA DE COTA ÚNICA (COTA)

S A E B ALMEIDA

ENDEREÇO DA PROPRIEDADE  
RUA ALMIR SADOCK DE SA 00276

COMPLEMENTO

RA 06	BARRIO: IPANEMA	UF: RJ	CEP
INSCRIÇÃO	LOCALIDADE	TERRITÓRIO	22471-030
0.142.547-9	98400-1	001	PARTE DO
FRACÇÃO	BARRIO	TIPO	PARTE DO
001	025	C	PARTE DO
TIPO DE LOTE	TIPO DE LOTE	TIPO DE LOTE	TIPO DE LOTE
UMA FRENTE	ESPECIAL	COLEGIO/CRECHE	FRENTE

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2009; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS.  
ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012

TERRITORIAL				
AREA DO TERRENO	TESTADA REAL	TESTADA FICTICIA	FRACÇÃO	VALOR (R\$)
100	10,0	-	1,0000000	99.017,90
PREDIAL				
AREA EDIFICADA	IDADE	FIDADE	F POSIÇÃO	F TIPOLOGIA
4568	1980	0,68	1,00	0,50
VALOR VENAL (R\$)	ALÍQUOTA	IPTU CALCULADO (R\$)		FRACÇÃO
5.546.326,00	0,0280	155.297,00		1,0000000
TCL (R\$)	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS	Nº COTAS		DESCONTO (R\$)
196,00	156.083,00	10		155.297,00

CÓDIGO PARA DEBITO AUTOMÁTICO  
3107014254791

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO 0.142.547-9	PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.142.547-9
GUIA 00 IPTU 2012	COTA ÚNICA			VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO
DESCONTO	VENCIDO			
VENCIMENTO:	VENCIDO			
VALOR COM DESCONTO (R\$):	VENCIDO			
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO		PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL		
ATENÇÃO MECÂNICA		ATENÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR		

86076

7.978

001117





~~000000~~

7.979

001118

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 245 - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

### VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE COMPRA E VENDA</b> <b>R\$ 6.354.000,00</b> <b>(seis milhões trezentos e cinquenta e quatro mil reais)</b></p>
--

### INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela auferem qualquer vantagem.

7.980

001119

- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;
- g) O presente laudo obedeceu os parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**TÍTULO DE PROPRIEDADE**

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 93.832, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

**CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**

**DO IMÓVEL**

Comercial / residencial urbano

Rua Almirante Saddock de Sá nº 245 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ.

Entre as ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epitácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e publicas , a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais,

000009  
F. 981

001120

que circulam na Av. Epitácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

## TERRENO

### Dados Básicos

Topografia:	plana, ao nível do logradouro de situação
Configuração:	irregular
Frente:	10,05m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá
Lado direito:	15,30m
Lado esquerdo:	13,60m
Fundos:	10,05m
Área total:	150,24m <sup>2</sup>

Nota: as dimensões e a área acima consignadas foram extraídas da cópia da matrícula do Registro Geral

No terreno há uma edificação de uso residencial unifamiliar antiga, com 03 níveis, erguida em centro de terreno.

As consultas de praxe realizadas nos órgãos competentes da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro indicaram os seguintes parâmetros para o reaproveitamento do terreno, de acordo com os Decretos n<sup>o</sup>s 322/1976 e 28.228/2007 (APAC – Ipanema) e legislação complementar:

Região Administrativa: VI  
Área de Planejamento: AP-2  
Macrozona: Ocupação controlada  
Zoneamento: Zoa residencial Dois (ZR-2)  
Centro de bairro: não  
Afastamento frontal: 3m

Gabarito de Altura: 04 pavimentos de qualquer natureza  
Altura máxima de edificação: 12m (para o caso de edificações afastadas ou não das divisas)  
Taxa de ocupação: 70%  
Índice de aproveitamento do terreno: 3,5  
Área total de edificação (ATE):  $3,5 \times 150,24\text{m}^2 = 525,84\text{m}^2$

### Notas:

Por estar inserido em Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC – Ipanema), quaisquer obra de intervenção no imóvel, demolição e / ou novo empreendimentos deverão ser submetidos á previa apreciação dos órgãos culturais municipais.

000000  
f. 982

001121

**Situação Geral**

**Área do imóvel**

**de acordo com os levantamentos das áreas temos**

**pavimento térreo - 81 m<sup>2</sup>**

**3 pavimentos - 244 m<sup>2</sup>**

**Casa de máquinas - 20 m<sup>2</sup> ..... total 345 m<sup>2</sup>**

**CONCLUSÃO**

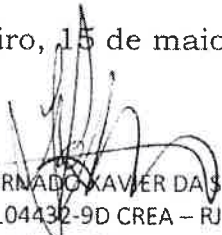
De acordo com a metodologia utilizada, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015, será igual a:

**VALOR DE COMPRA E VENDA**  
**R\$ 6.354.000,00**  
**(seis milhões trezentos e cinquenta e quatro mil reais)**

**ENCERRAMENTO**

O presente laudo, possui 7 (sete) folhas impressas, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

  
LUIS FERNADO XAVIER DA SILVA  
85104432-9D CREA - RJ  
*Luis Fernando Xavier da Silva*  
ARQUITETO  
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 99719877715

000000

7.983

001122

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m²	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6.200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		todas amostras com variação inferior a 20 % com a a média
			21.522,22		

fator oportunidade 0,95  
fator estado do avaliando 0,90

valor homogeneizado 18.401,50

**VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00**

**18.400,00 x 345,32 = 6.353.888,00**  
**adotado 6.354.000,00**

*[Handwritten mark]*

00800

7.984

001123

MICROFILMADO 50  
 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CAPITAL - RJ

MATRÍCULA N.º 93832 L.º 2-AE/2 FLS. 273

IMÓVEL:- Casa nº 245 da Rua Almirante Sadock de Sá, cujo terreno mede 10,05m de largura na frente e nos fundos, 15,30m de extensão pelo lado direito e 13,00m pelo lado esquerdo, confrontando do lado direito com o nº 243 de Otávia Pittá de Castro Riegel, pelo esquerdo com o nº 257 de Julio Jelos e outros, nos fundos com ons 168 e 172 da Rua Alberto de Campos.- PROPRIETÁRIO:- OSWALDO CAMARGO ABIB, brasileiro, desquitado, médico, residente nesta cidade.- REGISTRO: Livro 3-BD-30340-026. PRE nº 140432 CL nº 6469.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.

MICROFILME  
 ATUALIZADO EM  
 21.05.94

R/1-93832:- PARTILHA:- Nos termos de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de OSWALDO CAMARGO ABIB, CPF nº 002.304.217/68, processado pelo MM. Juiz de Direito da 7ª V.O.S., desta cidade, assinado em 09/5/94, pelo MM. Juiz Mário Assis Gonçalves, sentença de 30/6/94, pelo Juiz Moisés Cohen, prenotada no Livro 1-AA-294318-087 em 30/6/94, o imóvel desta matrícula avaliado em CR\$6.000.000,00, foi partilhado a: 1) ANA LÚCIA CAMARGO, brasileira, divorciada, administradora de empresas, residente nesta cidade, CPF nº 380.090.487/04; 2) ESPÓLIO DE CÉLIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, representado pelo inventariante Roberto Maia de Camargo Abib, CPF nº 031.017.707/34 e 3) WILSON CAMARGO, brasileiro, viúvo, pecuarista, residente em Curitiba-PR, CPF nº 128.691.809/00, na proporção de 1/3 para cada um. O ITBI, foi pago pela guia de nº 564/270500-0 em 29/6/94, hoje arquivada.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.

MICROFILME  
 ATUALIZADO EM  
 26.06.96

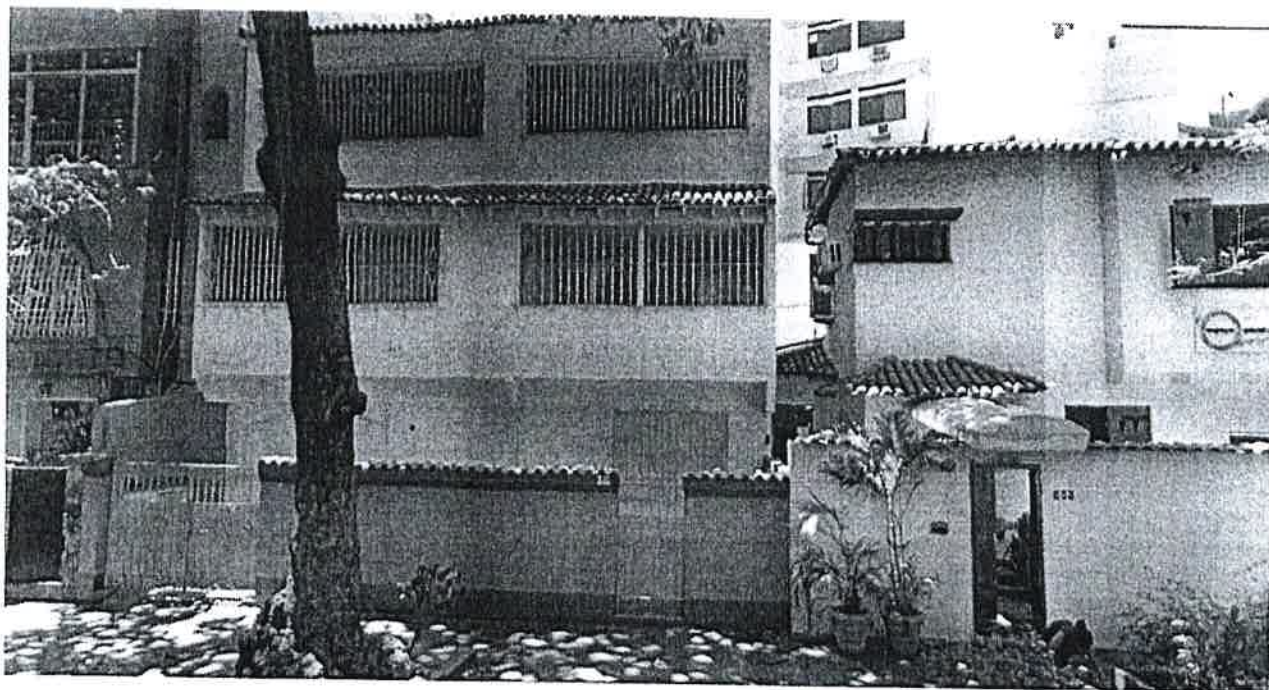
R.2/93832-PROMESSA DE VENDA:- Nos termos de escritura de 13.05.96 do 23º Ofício desta cidade, Lº 6486, fls. 110, prenotada no Livro IAC-320925-105 em 24.06.96, 1) ANA LUCIA CAMARGO e 2) WILSON CAMARGO, já qualificados, prometeram vender 2/3 do imóvel a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO SESPA, com sede nesta cidade, CGC nº 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$230.000,00, recebendo neste ato como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$80.000,00. A presente é feita em caráter irrevogável e irretratável, com imissão de posse. Rio de Janeiro, 26 de junho de 1996.-

R.3/93832-PARTILHA:-Pelo formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de CÉLIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, CPF:031.017.707-34, processados pelo Juízo de Direito da 7ª Vara de Órfãos e Sucessões, assinado em 3.8.98 pelo M.M. Juiz Dr. Mario Assis Gonçalves, contendo sentença de 17.2.97 do mesmo Juiz, (prenotação nr.356215 do LºLAF-fls.67 de 24.9.98), 1/3 do imóvel desta matrícula foi partilhado a: 1)ROBERTO MAIA DE CAMARGO ABIB, brasileiro, viúvo, estatístico, CIC:031.017.707-34, 2)RICARDO CAMARGO ABIB, brasileiro, solteiro, estudante, CIC:nº 018.312.187-20 e PAULO ROBERTO CAMARGO ABIB, brasileiro, estudante CIC:038.165.937-20, todos residentes nesta cidade, na proporção de 1/6 para o 1º e 1/12 para cada um dos demais, tendo sido avaliado em R\$46.666,66. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nr. 564-377907-8 em 14.4.97 no valor de R\$1.773,32, sendo atribuído como base de cálculo o valor de R\$23.333,33.-Rio de Janeiro, 29 de

②②②③

7985

001124



J

8.08.89  
7.986

001125

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel localizado na Rua Almirante Saddock de Sá nº 246 - IPANEMA/RJ.

Situado entre as Ruas Vinicius de Moraes e Joana Angélica.

### VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos no presente laudo e atendendo-se aos itens prescritos na Norma Técnica Brasileira, a NBR-14653-2, o valor de mercado, do imóvel em questão, em 2015, é igual a:

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE COMPRA E VENDA</b> <b>R\$ 44.270.400,00</b> (quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais)</p>
--

### INTRODUÇÃO/METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais.

- a) O imóvel, objeto desta avaliação, foi vistoriado pelo autor deste LAUDO.
- b) Os honorários dos profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- c) Os profissionais não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- d) Os profissionais não têm inclinação pessoal alguma em relação à matéria envolvida neste laudo, e tampouco, dela aufere qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- f) O laudo foi elaborado com estreita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do IBAPE-RJ- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias ;



7.987

001126

g) O presente laudo obedeceu aos parâmetros estabelecidos pela NBR-14653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual se refere à avaliação de imóveis urbanos.

### TÍTULO DE PROPRIEDADE

Cópia da matrícula do 5º Ofício do RGI – Capital RJ, nº 95.606, assume-se que os VALORES DIMENSIONAIS, constantes na documentação oferecida, estejam corretos, e que o TÍTULO DE PROPRIEDADE é bom.

### IMÓVEL

Urbano de uso comercial.

### LOCALIZAÇÃO

Rua Almirante Saddock de Sá nº 246 na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ. Entre as ruas Vinícius de Moraes e Joana Angélica, e também compreendida entre pela Av. Epitácio Pessoa, distando cerca, de 500m da Rua Visconde de Pirajá e 750m da Av. Vieira Souto .

Local com ocupação predominantemente residencial de padrão construtivo médio e alto por prédios multifamiliares e / ou mistos.

Destacam-se, na região, além das unidades de ensino particulares e públicas, a comunidade de favela do Morro do Cantagalo, os centros comerciais existentes, rede de supermercados Zona Sul, unidades da universidade Cândido Mendes, e também restaurantes, agências bancárias, clubes recreativos, unidades hospitalares, clínicas médicas e galerias de lojas.

Localizado em uma das regiões mais nobres da Zona Sul da cidade, o local é atendido por serviços públicos e equipamentos urbanos existentes, contando, com uma rede de transportes coletivos, representada por diversas linhas de ônibus comuns e especiais, que circulam na Av. Epitácio Pessoa e nas ruas Visconde de Pirajá e Prudente de Moraes.

Lembrando ainda a estação de Metrô a aproximadamente 1 km.

001127

7.988

001127

A rua em análise é plana e reta e mede de 12 a 15m de largura com pista única de asfaltada, passeios revestidos em pedra portuguesa, iluminação pública e farta arborização.

### IMÓVEL

Topografia: plana  
Configuração: regular  
Frente: 12m, pelo alinhamento da Rua Almirante Saddock de Sá  
Lado direito: 35m  
Lado esquerdo: 35m  
Fundos: 12m  
Área total: 420m<sup>2</sup>

### EDIFICAÇÃO

Posicionamento: junto as divisas laterais do terreno  
Padrão: comercial médio  
Idade: 18 anos (IPTU)  
Estado de conservação: bom  
Nº de pavimentos: 06, além de subsolo, PUC e cobertura  
Área total construída: 2.406m<sup>2</sup>

Nota: a área total construída acima foi extraída das cópias da guia de IPTU

#### Composição

Subsolo: acesso rampa em concreto e por 01 escada, amplo salão, oficina de silkscreen, depósitos, reservatórios inferiores e demais setores de apoio.

Pavimento Térreo: acesso, hall dos elevadores, recepção, galeria de arte, 03 salas e demais setores de apoio.

PUC: hall dos elevadores, 02 salas, vestuário, cantina e 02 banheiros (feminino e masculino)

1º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

  
7. 989

001128

2º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

3º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

4º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

5º Pavimento: hall dos elevadores, hall de distribuição, 04 salas de aula e 02 banheiros (feminino e masculino)

Cobertura: casas de máquinas dos elevadores, reservatórios, superiores e demais setores de apoio.

#### Características construtivas

Estrutura: concreto armado

Fechamentos: alvenaria

Cobertura: laje em concreto impermeabilizada

Fachada: revestida em granito polido, alternando-se com esquadrias em alumínio na cor preto e vidros lisos fumê

Escadas: 01 em concreto armado

Equipamentos Incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores portáteis

Elevadores: 02

Climatização central

Segurança: Gradeamento no alinhamento frontal do terreno

O imóvel pertence a VI Região administrativa, em Zona residencial, Dois (ZR-2), de acordo com o Decreto nº 322/1976 e legislação complementar. Integra, também, a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Ipanema, segundo decreto 28.224/2007.

Está inserido, ainda, em uma zona de Ocupação Controlada, de acordo com a Lei Complementar LC111//20 (Plano Diretor).

#### QUANTO À LOCALIZAÇÃO

O bairro da Lagoa caracteriza-se como um dos mais tradicionais da Zona Sul da cidade, estando compreendido entre os bairros do Leblon, Ipanema, Copacabana, Jardim Botânico e Humaitá. Apresenta poder aquisitivo médio / alto e um excelente nível de

7.990

001129

valorização, sendo beneficiado por uma adequada rede de transportes coletivos e por uma razoável infraestrutura comercial de apoio. O bairro possui interesse turístico, com reconhecimento, inclusive, internacional.

A Rua Almirante Saddock de Sá configura-se como uma via de caráter secundário e ocupação predominantemente residencial multifamiliar, dispondo de reduzida movimentação de pedestres e veículos. Tem como principal ponto positivo a proximidade com a Lagoa Rodrigo de Freitas, circundada parcialmente pela Av. Epitácio Pessoa.

#### QUANTO AO IMÓVEL

O imóvel em estudo apresenta terreno com topografia plana, configuração regular, boas dimensões e uma adequada relação frente / profundidade.

A construção, apresenta-se solidamente estruturada e em boas condições gerais de conservação.

Os seus andares possibilitam versatilidade para modificações de layout.

#### AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, AVALIAMOS o imóvel (com área total de terreno de 420m<sup>2</sup> e área total construída de 2.406m<sup>2</sup>), situado na Rua Almirante Saddock de Sá n° 246, na Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, objeto do presente laudo para Venda em Condições Normais em R\$44.270.400,00 (quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais).

#### CONCLUSÃO

De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-, concluímos, com base no mercado imobiliário da região, que o valor de Compra e Venda do imóvel avaliando, em 2015

000009

7.991

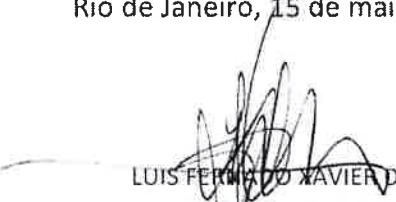
001130

**VALOR DE COMPRA E VENDA**  
**R\$ 44.270.400,00**  
**(quarenta e quatro milhões duzentos e setenta mil e quatrocentos reais)**

**ENCERRAMENTO**

O presente laudo possui 11 (onze) folhas impressas, todas rubricada sendo a última datada e assinada.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2015.

  
LUIS FERNANDO XAVIER DA SILVA  
85104432-9D CREA - RJ  
*Luis Fernando Xavier da Silva*  
ARQUITETO  
CREA 85.1.04432-9 D - CPF: 59719877715

7.992  
001131

### CÁLCULO DO VALOR UTILIZADO

PESQUISA INTERNET ZAP em MAIO/2015 PARA IMÓVEIS EM IPÂNEMA

endereço	valor R\$	área	R/m <sup>2</sup>	tel. Corretor	variações
R. Prudente de Moraes	6 200.000,00	315,00	19.682,54	21121100	0,91
R. Barão de Jaguaribe	2.420.000,00	120,00	20.166,67	35007965	0,94
R. Joana Angélica	2.110.000,00	105,00	20.095,24	25232081	0,93
R. Nascimento Silva	3.400.000,00	150,00	22.666,67	33261001	1,05
Rua em Ipanema	2.500.000,00	100,00	25.000,00	997622874	1,16
			107.611,11		todas amostras com variação
			<b>21.522,22</b>		inferior a 20 % com a a média
fator oportunidade	0,95				
fator estado do avaliando	0,90				
valor homogeneizado			<b>18.401,50</b>		

**VALOR ADOTADO R\$ 18.400,00**

**18.400,00 x 2.406,00 = 44.270.400,00**

00000

7.993

001132

MICROFILMADO **59**  
**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL - RJ**

MATRÍCULA N.º 93832 L.º 2-AE/2 FLS. 273

IMÓVEL:- Casa nº 245 da Rua Almirante Sadock de Sá, cujo terreno mede 10,05m de largura na frente e nos fundos, 15,30m de extensão pelo lado direito e 13,00m pelo lado esquerdo, confrontando do lado direito com o nº 243 de Otalina Pitta de Castro Riegel, pelo esquerdo com o nº 257 de Julio Jelos e outros, nos fundos com o nº 168 e 172 da Rua Alberto de Campos.- PROPRIETÁRIO:- OSWALDO CAMARGO ABIB, brasileiro, desquitado, médico, residente nesta cidade.- REGISTRO: Livro 3-BD-30348-026. PRE nº 140432 CL nº 6469.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.----- DL

R/1-93832:- PARTILHA:- Nos termos de Formal de Partilha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de OSWALDO CAMARGO ABIB, CPF nº 002.304.217/68, processado pelo MM. Juiz de Direito da 7ª V.O.S., desta cidade, assinado em 09/5/94, pelo MM. Juiz Mário Assis Gonçalves, sentença de 30/6/94, pelo Juiz Moisés Cohen, prenotada no livro 1-AA-294318-087 em 30/6/94, o imóvel desta matrícula avaliado em CR\$6.000.000,00, foi partilhado a: 1) ANA LÚCIA CAMARGO, brasileira, divorciada, administradora de empresas, residente nesta cidade, CPF nº 380.090.487/04; 2) ESPÓLIO DE CÉLIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, representado pelo inventariante Roberto Maia de Camargo Abib, CPF nº 031.017.707/34 e 3) WILSON CAMARGO, brasileiro, viúvo, pecuarista, residente em Curitiba-PR, CPF nº 128.691.809/00, na proporção de 1/3 para cada um. O ITBI, foi pago pela guia de nº 564/270500-0 em 29/6/94, hoje arquivada.-Rio de Janeiro, 21 de julho de 1994.----- DL

R.2/93832-PROMESSA DE VENDA:- Nos termos de escritura de 13.05.96 do 239º Ofício desta cidade, Lº 6486, fls. 110, prenotada no livro IAC-320925-105 em 24.06.96, 1) ANA LUCIA CAMARGO e 2) WILSON CAMARGO, já qualificados, prometeram vender 2/3 do imóvel a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO SESPA, com sede nesta cidade, CGC número 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$230.000,00, recebendo neste ato como sinal e princípio de pagamento a importância de R\$80.000,00. A presente é feita em caráter irrevogável e irretratável, com indução da posse. Rio de Janeiro, 26 de junho de 1996.-----

R.3/93832-PARTILHA:- Pelo formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de CÉLIA DE CASTRO CAMARGO ABIB, CPF:031.017.707-34, processados pelo Juízo de Direito da 7ª Vara de Órfãos e Sucessões, assinado em 3.8.98 pelo M.M. Juiz Dr. Mário Assis Gonçalves, contendo sentença de 17.2.97 do mesmo Juiz, (prenotação nr.356215 do DLAF-fls.67 de 24.9.98), 1/3 do imóvel desta matrícula foi partilhado a 1)ROBERTO MAIA DE CAMARGO ABIB, brasileiro, viúvo, estatístico, CIC:031.017.707-34, 2)RICARDO CAMARGO ABIB, brasileiro, solteiro, estudante, CIC.nº-----018.312.187-20 e PAULO ROBERTO CAMARGO ABIB, brasileiro, estudante CIC:038.165.937-20, todos residentes nesta cidade, na proporção de 1/6 para o 1º e 1/12 para cada um dos demais, tendo sido avaliado em R\$46.666,66. O Imposto de transmissão foi pago pela guia nr. 564-377807-8 em 14.4.97 no valor de R\$1.773,32, sendo atribuído como base de cálculo o valor de R\$23.333,33.-Rio de Janeiro, 29 de

MICROFILME ATUALIZADO EM 21.07.94

MICROFILME ATUALIZADO EM 21.07.94

0000

7.994

001133

sivas, vencendo-se a primeira em 15.06.2002 e a última em 15.5.2010 aos juros de 4% ao ano. A cédula de Crédito Comercial foi registrada na Ficha Auxiliar nº 62147 e sob as demais cláusulas e condições do título. Rio de Janeiro, 16 de Maio de 2000.

O OFICIAL: *[Assinatura]*

AV-4/95606 - RETIFICAÇÃO.- De conformidade com o artigo 213 para - grafo 19 da Lei 6015/73, e nos termos do documento que deu origem ao R-3, fica o mesmo retificado para tornar certo que a dívida foi assumida por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO - SESP, e não PREDIAL PLANORB LTDA.- Rio de Janeiro, 20 de Junho de 2000.

RODRIGO VIEIRA MANTOVANI  
PROCURADOR  
R. 100

O OFICIAL: *[Assinatura]*

R.5/95606- PENHORA: For determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 04/10/05, prenotado no LºBD-456624/246 em 12.01.2006, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$53.640,05, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE EDUCACIONAL DA CIDADE, referente ao processo nº2004.120.004349-5. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, ~~o presente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82 e 3.217 de 27.05.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº23.692/97).~~ Rio de Janeiro, 06 de Fevereiro de 2006.

JOSE CARLOS PADERNI  
2º Substituto

O OFICIAL: *[Assinatura]*

AV.6/95606-NOVA DENOMINAÇÃO: Nos termos de requerimento de 05.10.2006 e documento particular de 11.08.2003, prenotados no Lº1BF-465660-285 em 06.10.2006, a SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-SESPA, mudou sua denominação para ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - ASSESPA. Rio de Janeiro, 22 de Novembro de 2006.

O OFICIAL: *[Assinatura]*

R.7/95606-HIPÓTECA DE 2º GRAU: Nos termos de escritura de 14.09.2006 do 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº3096, fls.015, prenotada no Lº1BF-465240-255 em 26.09.2006, a proprietária ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO-ASSESPA., já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em hipoteca de 2º grau ao BANCO BRADESCO S.A., com sede em OSASCO-SP, CNPJ:60.746.948/0001-12, em garantia da dívida no valor de R\$2.500.000,00, a ser paga através de 12 parcelas mensais e sucessivas, a primeira vencível em 14/06/2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes todas calculadas nesta data, esclarecendo que a partir da data da liberação dos recursos, incidirão juros calculados, sobre o valor da dívida, a taxa efetiva de 2,00% ao mês (pré-fixada), exigíveis no vencimento da prestação do principal, nas amortizações proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 22



000000

f. 995

001134



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO  
0.361.656-2

NOME DO PROPRIETÁRIO SOCIEDADE E CIDADE									
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA A. MTE SADOCK DE SA 00246									
EMPLEAMENTO RA 06 BARRIO: IPANEMA UF RJ								CEP 22471-030	
POSICÃO 0.361.656-2	EXPROPRIAÇÃO 06468-1	FRECHO 001	BARRIO 024	RP C	FUNDO NÃO RESIDENC.	CONDICÃO *****	NATUREZA PATRIMONIAL		
UTILIZAÇÃO UMA FRENTE		TIPOLOGIA ESPECIAL			FINALIDADE COLÉGIO/CRECHE		POSICÃO FRENTE		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 2009; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS ENDEVIDADOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA									
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012									
TERRITORIAL									
ÁREA ÚTIL (M²) 420	TAXADA REAL 12,0		TAXADA FICTICIA -		PRECÃO 1,0000000	Vlr (R\$) 99.017,90			
PREDIAL									
ÁREA COBRADA 2406	IMALE 1994	FIXAÇÃO 0,96	FUNDOÇÃO 1,00	F.TIPOLOGIA 0,50	PRECÃO 1,0000000	Valor (R\$) 2.765,43			
VALOR VITAL (R\$) 3.193.855,00		ALÍQUOTA 0,0280		IPTU CALCULADO (R\$) 89.428,00		DESCONTO (R\$) -		VLR A PAGAR (R\$) 89.428,00	
T.C. (R\$) 796,00		TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 90.224,00		Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107036165029			

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO		INSCRIÇÃO 0.361.656-2	PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO		IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.361.656-2
GUIA 00 IPTU 2012		COTA ÚNICA		VLR A PAGAR (R\$) VENCIDO		
DESCONTO: VENCIDO VENCIMENTO: VENCIDO VALOR COM DESCONTO (R\$): VENCIDO		PAGAVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL				
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA						
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR						

000000

f. 996

001135



Handwritten signature or initials.

# Anexo XXI

CERTIDÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

~~7.998~~

7.998

2013 019639

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
CERTIDÃO

334970 / MM

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
240.661

FOLHA  
01

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

06 de abril de 1999.

IMÓVEL Lote 03 do PAL 32.961, com testada para a Estrada do Rio Morto, lado ímpar à 441,00m do meio da curva de concordância com a Estrada dos Bandeirantes, lado ímpar medindo 100,80m de frente, 712,10m nos fundos, à direita mede 25,00m (limitando com a lateral esquerda do lote 02), mais 54,70m (alargando o terreno), limitando com os fundos dos lotes 02 e 01 mais 85,00m (aprofundando o terreno) mais 100,00m (estreitando o terreno) mais 383,05m (aprofundando o terreno), à esquerda mede 32,00m (limitando com a lateral direita do lote 04) mais 730,50m (alargando o terreno) mais 160,00m (aprofundando o terreno configurando com a anterior um ângulo obtuso interno, pelo alinhamento da Estrada Vereador Alceu de Carvalho), mais 153,00m (aprofundando o terreno) configurando com a anterior um ângulo obtuso interno mais 403,00m (aprofundando o terreno pelo alinhamento projetado da Avenida Canal do Portão PAA nº 8997), configurando com a anterior um ângulo obtuso interno, fechando o perímetro confrontando à direita com os lotes 02 e 01 do PAL 32.961 da proprietária ou sucessores, e com terrenos de Herculano dos Andes Vergolino, à esquerda com os lotes 04, 05 e 06 do PAL 32.961 da proprietária ou sucessores, e com a área do PAA nº 8997 a ser doada ao Estado; e ainda com a Estrada Vereador Alceu de Carvalho; e nos fundos com terrenos de Salvador João e com o Canal do Portão. PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, com sede nesta cidade, CGE com o número 34.177.246/0001-55. FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, INSCRIÇÃO NO FRE com o nº 1456997-4 e CL nº 0344. Adquirido em maior porção por compra feita ao casal Humberto Rizzaro, conforme escritura de 27.03.1978, do 3º Ofício, Livro 2549, fls. 34v, registrada em 14.06.1978, com o nº 02 na matrícula nº 34.928. INDICADOR REAL: Livro 4-F, nº 4832, às fls. 85. Rio de Janeiro, 06 de abril de 1999.

O OFICIAL

AV.01 CONSTRUÇÃO Pelo requerimento de 15.03.99, prenotado em 15.03.99, com o nº 732.023, às fls. 297v do livro 1-DV, instruído com certidão nº 19271 de 10.09.98, da SMUMA, fica averbado que no terreno desta matrícula foi

Segue no verso.

0099

7.999

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
240.661	01
	VERSO

construído o CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, Blocos A, B, C, D, E e F, ao qual tomou o nº 461 pela Estrada Vereador Alceu de Carvalho com numeração suplementar 555 pela Estrada do Rio Norte, tendo sido concedido o habite-se parcial para os blocos C, D e E em 03.05.1988. Foi apresentada a CND nº 506.557 em 09.03.99 Rio de Janeiro, 06 de abril de 1999.

O OFICIAL

R.02 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 12.08.1996, re-ratificado pela escritura de 11.03.1997, do 23º Ofício, Livro 6804, fls.193, prenotada em 23.04.1999, com os nºs 736.325 e 736.326, às fls.153 do livro 1-OX, re-ratificada pela escritura de 02.06.1999 do 23º Ofício, Livro 7520, fls.138, prenotada com o nº 741.556 em 10.06.99 às fls.42 do livro 1-DZ, a SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA antes qualificada, prometeu vender o imóvel em caráter irrevogável e irretratável à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO SESPA, com sede nesta cidade, CEC nº 34.150.771/0001-87, pelo preço de R\$1.766.000,00 pagável na forma do título. Rio de Janeiro, 24 de Junho de 1999.

O OFICIAL

R.03 - COMPRA E VENDA - Pela escritura de 19.06.2000 do 23º Ofício, Livro 7740, folhas 142, prenotada em 19.07.2000 com o nº 790.854 às folhas 22v do Livro 1-EF, SOCIEDADE EDUCACIONAL PROFESSOR NUNO LISBOA, antes qualificada, vendeu o imóvel à SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO SESPA, pelo preço de R\$1.766.000,00. O imposto de transmissão, foi pago pela guia nº 643.818 em 17.04.2000. Rio de Janeiro, 26 de julho de 2000.

O OFICIAL

AV.04 INDICADOR REAL - Consta que o imóvel desta matrícula está lançado no Livro 4-DB, nº 133347, às folhas 148. Rio de Janeiro, 26 de julho de 2000.

O OFICIAL

segue na ficha 02

8.000

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO -  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
CERTIDÃO

R. 10/2  
10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
240.661	02

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
continuação da ficha 01

R.05 HIPOTECA CEDULAR: Pela cédula de crédito comercial nº 0690/00001/2000 - datada de 01.12.2000, prenotada em 01.12.2000 com o nº 809.546 às folhas 96v do Livro 1-EH e aditivo de 01.12.2000, prenotado em 01.12.2000 com o nº 809.547 às folhas 96v do Livro 1-EH, hoje registrada no Registro Auxiliar nº 7042 fica registrada a HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU do imóvel dada por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO - SESPA, em favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, com sede em São Paulo, CGC nº 61.411.633/0001-87, pelo valor de R\$1.500.000,00 aos juros de 2,50% ao mês, pelo sistema T.P, a ser pago no prazo de 10 prestações, cada uma no valor de R\$171.388,10, vencendo-se a primeira em 08.01.2001. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2000. -----  
O Oficial

Av. 06 CANCELAMENTO: pelo requerimento de 08 de outubro de 2001, prenotado em 26 de outubro de 2001 com o número 850847 às folhas 87v do livro 1-EN, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 05 de HIPOTECA CEDULAR do imóvel, face o quitado dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2001. -----  
O Oficial

R.07 HIPOTECA CEDULAR: Pela Cédula de Crédito Comercial nº 0690/00001/2001 - datada de 05 de novembro de 2001 prenotada em 16 de novembro de 2001 - com o número 853497 às folhas 182v do livro 1-EN, e aditivo de 08 de novembro de 2001, prenotado em 16 de novembro de 2001 com o número 853451 às folhas 187v do livro 1-EN, fica registrada a HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU do imóvel dada por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO em favor de BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO, no valor de R\$ R\$2.000.000,00 devendo ser pago em 12 prestações no valor de R\$ R\$210.638,71, aos juros de 3,80% ao mês, vencendo-se a 1ª em 08 de dezembro de 2001. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2001. -----  
O Oficial

1110 REGISTRAL  
RBA56335

1110 REGISTRAL  
RBA56334

80009

8001

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
240661	2
	VERSO

R - 8 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela Cédula de Crédito nº. 1709406871-9, de 16/08/02, e aditamento de 16/08/02 prenotada em 20/08/02 com o nº 887283 à fl. 202v do livro 1-ER, hoje registrada no Registro Auxiliar nº 8104, fica registrada a **HIPOTECA CEDULAR EM 2º GRAU** imóvel dada por **SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO**, em favor de **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA**, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 61.411.633/0001-87, pelo valor de R\$3.000.000,00 aos juros de 3,25% ao mês, a ser pago em 18 prestações, cada uma no valor de R\$222.222,60 vencendo-se a primeira em 16/09/02 e a última em 16/02/03. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2003.

O Oficial *[Assinatura]*

TITULO REGISTRAL Nº 240661/1

R - 9 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela Cédula de Cédula de Crédito nº 001109819453-3 de 11/12/02, e aditamento de 11/12/02, prenotada em 16/12/02 com o nº 905155 à fl. 246v do livro 1-ET, hoje registrada no Registro Auxiliar nº 8103, fica registrada a **HIPOTECA CEDULAR EM 3º GRAU** do imóvel dada por **SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO**, em favor de **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA**, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 61.411.633/0001-87, pelo valor de R\$2.000.000,00 aos juros de 3,74% ao mês, a ser pago em 12 prestações, cada uma no valor de R\$218.171,90 vencendo-se a primeira em 17/01/03 e a última em 17/01/03. Rio de Janeiro, 12 de junho de 2003.

O Oficial *[Assinatura]*

TITULO REGISTRAL Nº 240661/1

R - 10 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela Cédula de Crédito nº 1111232160-6 de 05/12/03 e aditivos de 05/12/03; prenotados em 30/12/03 com o nº 852719 à fl. 163v do livro 1-FB, hoje registrada no Registro Auxiliar nº 8398, fica registrada a **HIPOTECA** segue na ficha 3

8.002

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 13-6º ANDAR  
CERTIDÃO

3  
L 203  
R

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
240561	3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 2

1110 REGISTRAL  
DE REC 225

CEIDULAR EM 4º GRAU imóvel, dada por SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APOSTOLO, em favor de BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, pelo valor de R\$2.000.000,00, aos juros à taxa efetiva de 2,22% ao mês e 30,14% ao ano, a ser pago em 17 prestações, cada uma no valor de R\$193.764,81 vencendo-se a primeira em 08/08/04 e a última em 08/12/04. Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2004.

O Oficial

AV - 11  
(R) 1. ato  
RH687224 LOR

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o nº 1017970 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 10 de HIPOTECA CEDULAR EM 4º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005.

O Oficial

AV - 12  
(R) 1. ato  
RH687225 YMS

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o nº 1017971 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 9 de HIPOTECA CEDULAR EM 4º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005.

O Oficial

AV - 13  
(R) 1. ato  
RH687228 CTE

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o nº 1017972 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 8 de HIPOTECA CEDULAR EM 4º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2005.

O Oficial

Segue no verso



8003

8.003

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
240661	3

AV 14 CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 16/06/05, prenotado em 20/06/05 com o n° 1017973 à fl. 119 do livro 1-FJ, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 7 de HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU do imóvel, em virtude de quitação dada pelo BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA RIO DE JANEIRO, 09 de agosto de 2005.

O Oficial \_\_\_\_\_

(R) 1 ato. RRG/720C NBE

R 15 PENHORA: Pelo mandado de 27/02/08, da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 29/10/08 com o n° 1202881 à fl. 181v do livro 1-GI, fica registrada a PENHORA EM 1º GRAU do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$580,34, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de SOCIEDADE EDUCACIONAL SÃO PAULO APÓSTOLO SESPA (Processo número 2007.001.185727-7). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no processo n° 29.682/97, publicada no Diário Oficial de 09/07/97, Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2008.

O Oficial \_\_\_\_\_

(R) 1 ato. NNA/59110 RDT

R 16 PENHORA: Pelo mandado de 17/05/07, da 12ª Vara de Fazenda Pública, prenotado em 19/11/08 com o n° 1206976 à fl. 28v do livro 1-GJ, fica registrada a PENHORA EM 2º GRAU do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$80.726,05, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de SOCIEDADE

Segue na ficha 4

(R) 1 ato. RRG/2445 EDU

TERMO DE : ( ) ABERTURA      () ENCERRAMENTO

Nesta data

( ) INICIEI

() ENCERREI

este volume destes autos com 8.007 folhas.

Rio de Janeiro, 04 / 05 / 17.

p/ Escrivão